CONSIGLIO REGIONALE DELLA CALABRIA
Area Funzionale Gestione
Servizio Tecnico

CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO

GLOBAL SERVICE RELATIVO AL SERVIZIO QUADRIENNALE ENERGIA, CONDUZIONE, GESTIONE E MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI NELLA SEDE DEL CONSIGLIO REGIONALE DELLA CALABRIA ED ANNESSO AUDITORIUM

Il Dirigente
Responsabile del Procedimento
Ing. Vincenzo Romeo

Il Responsabile U.T.
Geom. G. Caridi

CONSIGLIO REGIONALE DELLA CALABRIA SERVIZIO TECNICO

11 NOV. 2011

Sommario

1 OGGETTO DELL'APPALTO

L'appalto ha per oggetto l'affidamento del Global Service relativo al servizio quadriennale energia, conduzione, gestione e manutenzione degli impianti tecnologici nella sede del Consiglio Regionale della Calabria ed annesso Auditorium. Restano esclusi dal presente appalto la manutenzione ordinaria degli estintori portatili a polvere, gli oneri relativi all'illuminazione artistica e viaria.

2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI

La superficie lorda interessata dal servizio è pari a mq. 29.974,00.

L'immobile ha una consistenza di n. 6 piani fuori terra e n. 2 piani seminterrati, di cui uno adibito a garage, ed è costituito da tre corpi di fabbrica con collegamenti esterni verticali ai vari livelli costituiti da passerelle metalliche. Alla confluenza dei corpi A1 e A2, (corpo A3 piano terra) è ubicato l'ingresso principale, con annessa portineria.

I corpi di fabbrica A1 e A2 comprendono ciascuno due scale e tre ascensori, mentre il corpo B1 – B2 comprende una scala e quattro ascensori.

Gli ascensori/montacarichi hanno una percorrenza che va dal piano garage/seminterrato al 5° piano fuori terra.

Per ogni corpo di fabbrica sono inseriti gruppi di servizi igienici per uomini e donne oltre ai cavedii ove passano tubazioni ed impianti che si diramano nei vari piani.

Al centro dei tre corpi di fabbrica è ubicata l'aula consiliare, collegata con passerelle ai corpi di fabbrica A1-A2-B1-B2 e con due uscite di emergenza, mentre ritrovate ai corpi B1-B2 è ubicato l'Auditorium, che ha una superficie lorda pari a mq. 1.150,00.

L'Auditorium è articolato in un centro accoglienza adiacente al piazzale esterno del Consiglio, una cabina regia ed una sala convegni.

All'esterno dell'immobile principale è ubicato l'edificio contenente le centrali tecnologiche.

L'immobile è inoltre dotato di tutti gli impianti tecnologici necessari al suo funzionamento, che, qui di seguito, vengono sommariamente descritti:

2.1 Impianto Elettrico

L'impianto elettrico è così composto:

1. Cabina elettrica di trasformazione M.T./b.t.;
2. Gruppi di alimentazione d'emergenza;
3. Gruppo di alimentazione di continuità;
4. Impianto di distribuzione b.t.;
5. Impianto di terra e protezione scariche atmosferiche;
6. Impianto di illuminazione;
7. Impianto di illuminazione di sicurezza.

2.1.1 Cabina di trasformazione M.T./b.t.

La cabina elettrica di trasformazione, ubicata nella centrale tecnologica, è derivata dalla cabina Enel a mezzo terna di cavi unipolari M.T. 30 kV, installati in cunicolo a pavimento.

La cabina elettrica nel suo complesso è costituita da:

a) *4 trasformatori*, installati in celle modulari prefabbricate, con isolamento in resina, da 630 kVA ciascuno, previsti per il funzionamento in parallelo di 2 macchine;

b) quadro M.T.;
c) quadro generale b.t.;
d) 2 quadri di distribuzione;
e) gruppo di alimentazione di continuità, per i servizi ausiliari di cabina, in c.c. a 380/220;
f) 2 gruppi di rifasamento automatico, della potenza di 250 k VAR, 400 V, trifase.

2.1.2 Gruppo di alimentazione d'emergenza

I 2 gruppi di alimentazione d'emergenza, della potenza di 450 k VA, 380/220, alimentano le utenze, in caso di mancanza di tensione sulla rete Enel. Ogni gruppo è costituito da un motore diesel, raffreddato ad acqua con radiatore acqua/aria, con accoppiamento con giunto elastico ad un alternatore sincrono trifase autoventilato.

2.1.3 Gruppo di alimentazione di continuità

Previsto al servizio elettrico delle utenze del CED, della potenza di 63 kVA, trifase 380/220, dimensionato per consentire un'autonomia di 15 minuti alla potenza di targa.

2.1.4 Impianto di distribuzione b.t.

- IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE PRINCIPALE b.t. : la distribuzione principale di energia è effettuata con sistema TN-s. Dal quadro generale b.t. 380/220 V si derivano i circuiti di alimentazione per tutte le utenze dell'edificio.
- IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE SECONDARIO b.t. : i circuiti di distribuzione di piano, derivati dai rispettivi quadri elettrici di zona, sono realizzati con cavi multipolari posati su canaline installate in controsoffittatura per i tratti di percorso in comune a più circuiti, o in tubazione;
- QUADRI ELETTRICI: i quadri elettrici sono di carpenterie metalliche di tipo modulare, in esecuzione IP 30 negli ambienti Uffici ed equivalenti, in esecuzione IP 55 nei locali tecnici, tutti muniti di porta trasparente.

2.1.5 Impianto di terra e protezione scariche atmosferiche

E' presente un impianto di terra unico per la messa a terra di protezione delle utenze elettriche di M.T., b.t., delle grandi masse metalliche, delle reti equipotenziali e della protezione delle scariche atmosferiche dell'intero edificio. Il sistema disperdente è costituito da anelli di corda di rame nudo direttamente interrati, integrato da spandenti tubolari zincati e dalle strutture metalliche dei pali di fondazione.

2.1.6 Impianto di illuminazione

L'impianto di illuminazione è costituito da corpi illuminanti in massima parte incassati nella controsoffittatura. In tutti gli uffici gli stessi sono del tipo IFS, gestiti da unità di controllo remota VCU posta nella sala controllo.

2.1.7 Impianto di illuminazione di sicurezza

L'impianto di illuminazione di sicurezza è costituito da plafoniere autoalimentate con autonomia di 2h in numero e posizione stabiliti dalla normativa vigente.

2.2 IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE

L'impianto di climatizzazione estivo-invernale è costituito nel suo complesso da:

- Impianto centralizzato di produzione acqua calda e refrigerata;
- Impianto centralizzato di produzione acqua calda e refrigerata autonomo per il CED;
- Impianto di distribuzione acqua calda e refrigerata per il condizionamento;
- Impianti di trattamento e distribuzione aria agli ambienti climatizzati;
- Impianti VRV;
- Sistemi di estrazione aria dagli ambienti climatizzati, dai servizi e dal garage;
- Predisposizioni ed apparecchiature per la trasmissione di dati al server di supervisione per regolazione e comando a distanza degli impianti idrotermici.

La produzione di acqua calda e refrigerata avviene grazie a 4 pompe di calore a ciclo reversibile del tipo aria-acqua e a 2 gruppi frigoriferi con condensazione ad aria, dotati di compressori semiermetici elettroazionati con parzializzazione a 4 gradini, ventilatori di condensazione/evaporazione di tipo assiale e supporti antivibranti in gomma. Tali macchine sono installate nei locali delle centrali tecnologiche. E' presente un complesso di regolazione elettronica completo di sonde di temperatura a termoresistenza in campo a servizio della centrale termofrigorifera per la modulazione della potenza a gradini con la funzione di determinare la sequenza di avviamento delle macchine e dei singoli compressori. In copertura è presente una pompa di calore dedicata alla produzione di acqua calda e/o refrigerata per l'impianto autonomo del CED, che in condizioni normali è alimentata dalla centrale tecnologica.

Le linee di distribuzione dell'acqua calda e/o refrigerata di condizionamento sono realizzate con tubi in acciaio trafilato e tubi in rame ricotto, opportunamente coibentati, facenti capo ai fan-coil di stanza.

Il trattamento e la distribuzione dell'aria avvengono tramite le macchine UTA (unità di trattamento dell'aria): 15 UTA sono del tipo ad aria primaria e fan – coils a due tubi ed a tutta aria esterna e servono gli uffici, 3 UTA sono del tipo a tutt'aria per le sale conferenze. Un sistema di regolazione automatico elettronico, grazie a delle sonde di temperatura e di umidità, controlla l'ambiente di lavoro di tali macchine regolandone i parametri.

Le canalizzazioni per il convogliamento dell'aria di climatizzazione sono realizzate in lamiera di alluminio con coibentazione in polietilene e comprese di serrande tagliafuoco a pala unica.

2.3 IMPIANTO ANTINCENDIO

La protezione dall'incendio dell'edificio avviene con mezzi di difesa fissi e mobili, quali:

1. Impianto automatico di estinzione incendi a pioggia (sprinkler);
2. impianto antincendio a idranti;
3. impianto automatico di estinzione incendi a Inergen.

2.3.1 Impianto automatico di estinzione incendi a pioggia (sprinkler)

E' installato a protezione delle autorimesse ai piani interrati un impianto automatico di estinzione incendi del tipo a pioggia (sprinkler). Esso è alimentato da vasca di accumulo con gruppo di pressurizzazione ed è dotato di erogatori automatici. L'impianto è dotato di flussostati che segnalano alla stazione di supervisione l'eventuale intervento degli impianti.

2.3.2 Impianto antincendio ad idranti

Tale impianto a servizio dell'edificio è costituito da collettori principali ad anello, montanti principali e bocche da incendio UNI 45, complete di cassetta di contenimento, manichetta e lancia, gruppi motopompa UNI 70 per il collegamento dei mezzi dei VV.FF.. L'impianto è alimentato da una stazione di pompaggio, alimentata dalla vasca di accumulo comune, costituita da 5 pompe per il servizio di emergenza e una pompa per la pressurizzazione. In caso di apertura degli idranti l'intervento di tali pompe è automatico.

2.3.3 Impianto automatico di estinzione incendi a gas inergen

Nei locali CED, del centralino telefonico, della biblioteca e archivi microfilm sono installate 6 centraline di spegnimento automatico Inergen. Le centraline sono dotate di un proprio sistema di rivelatori ottici di fumo. Le bombole contenenti il gas Inergen sono site in locali adiacenti le aree controllate. La possibilità di falsi allarmi è resa minima grazie ad un livello di preallarme, la scarica viene provocata quando almeno due rivelatori sono in allarme. Appositi pannelli ottico-acustici avvisano gli utenti della possibilità di incendio. Contratti magnetici fissati sulle porte dei locali inibiscono la scarica in caso di apertura delle stesse.

2.4 IMPIANTO IDRICO-SANITARIO E POTABILIZZAZIONE CON IMPIANTO AD OSMOSI INVERSA

L'impianto idrico-sanitario è principalmente alimentato dalle acque di falda derivate da un pozzo artesiano ubicato all'interno dell'area di pertinenza della sede in corrispondenza del corpo A1 accanto alle scale dell'ingresso principale, ed in parte dalla rete comunale. Le acque, come sopra emunte, vengono preventivamente trattate mediante impianto di potabilizzazione con processo ad osmosi inversa della portata di circa 10 mc/h e quindi accumulate in un serbatoio di accumulo in acciaio inox con una capienza di 70.000 litri.

L'impianto ad osmosi inversa, installato presso la sede del Consiglio regionale della Calabria, ha come funzione quella di eliminare dall'acqua prelevata tutti i componenti dannosi e non in linea con i dettami delle normative vigenti in materia di acque potabili.

Le reti alimentate da questo impianto sono: la rete idrica antincendio, la rete idrica acqua calda sanitaria e la rete acqua potabile. I vantaggi ottenuti con l'impianto ad osmosi inversa riguardano la potabilizzazione dell'acqua, una maggiore durata delle tubazioni con conseguente miglioramento delle funzionalità degli impianti idrici ed un costo ridotto della manutenzione.

Per la pressurizzazione della rete è installata una stazione di pressurizzazione formata da 2 autoclavi con serbatoio da 5000 litri ed elettropompe centrifughe. L'alimentazione idrica dei servizi igienici è realizzata con una rete di distribuzione costituita da collettori principali e montanti verticali, il tutto in acciaio trafilato zincato.

Gli oneri della conduzione, gestione e manutenzione dell'impianto di potabilizzazione, compresi materiali e prodotti di consumo, sono compresi nel presente appalto.

2.5 SISTEMA CENTRALIZZATO DI GESTIONE E SUPERVISIONE

La struttura è dotata di un sistema centralizzato di gestione e supervisione consente il comando, il controllo, la gestione ottimizzata e la supervisione centralizzata degli impianti tecnici e di sicurezza.

Tale sistema è in grado di realizzare la funzione di elaborazione centralizzata dei dati, tramite elaboratore, e la funzione di sorveglianza decentralizzata, tramite microprocessori programmabili in grado di funzionare anche in modo degradato.

Il sistema è in grado di gestire le informazioni riguardanti:

- Impianti tecnologici:

a) Impianto elettrico;
b) Impianto antincendio;
c) Impianto di condizionamento;
d) Centrale idrica;
e) Illuminazione degli uffici (IFS).

2.6 Impianti tecnologici

Le apparecchiature in campo sono costituite da trasmettitori in grado di rilevare le condizioni di funzionamento e le grandezze di misura nei punti di informazione stabiliti e di trasmetterle alle sottostazioni, e da organi finali di regolazione in grado di ricevere i segnali provenienti dai moduli di uscita delle sottostazioni medesime, dopo elaborazione dei segnali di ingresso. Le sottostazioni periferiche sono poi collegate, tramite linea bus, alla unità di comando centrale.

L'unità centrale consente all'operatore il controllo in tempo reale dello stato delle singole apparecchiature, la visualizzazione dei parametri controllati e, tramite terminali interattivi, il dialogo e la gestione dell'impianto.

2.7 ASCENSORI E MONTACARICHI

L'immobile è servito da n. 10 elevatori cat. A.

2.8 IMPIANTO TELEFONICO E TRASMISSIONE DATI

La rete telefonica e dati del complesso è derivata a una centrale installata al 3° piano del corpo B2 e collegata alla rete esterna TELECOM.

Il predetto impianto, pur non facendo parte dell'appalto, viene descritto ai fini della completa conoscenza dell'impiantistica esistente da parte delle ditte partecipanti.

2.9 AULA CONSILIARE

L'aula è dotata di un impianto di climatizzazione autonomo supplementare.

All'interno dell'aula è ubicata la postazione di regia dotata di apparecchiature ed impianti informatizzati di gestione e registrazione audio-video autonome.

E' altresì installato un impianto di schermatura elettronica verso le reti di telefonia cellulare che ne inibisce l'uso senza creare interferenze con gli altri apparati presenti.

2.10 AUDITORIUM

L'Auditorium "Nicola Calipari" è dotato di impianto elettrico autonomo destinato all'alimentazione dell'illuminazione, delle prese di energia, dei servizi e di tutti gli impianti speciali in esso installati, nonché di un impianto di illuminazione di emergenza che garantisce un buon grado di illuminamento in caso di mancanza di energia elettrica; ad esso è affiancato un impianto di sicurezza munito di apparecchiature autonome di illuminazione sempre accese alimentate da un gruppo di continuità – UPS.

E' dotato, inoltre, di impianto autonomo di climatizzazione consistente in due Gruppi aria/acqua a Pompa di Calore.

L'Auditorium "Nicola Calipari" è dotato di un impianto di ripresa e videoregistrazione che consente di visualizzare le conferenze all'interno del palazzo mediante un impianto TV centralizzato, consentendo inoltre la videoregistrazione su supporto magnetico.

Un impianto audio con gestione centralizzata di tutti i segnali audio, provvede alla gestione dei microfoni nella sala, con elevate caratteristiche di qualità, gestendo nel contempo un impianto di traduzione simultanea ad infrarosso oltre che gli annunci di emergenza.

Le immagini video, proiettate su due schermi laterali ed uno frontale di grandi dimensioni, vengono riprese da tre telecamere tipo "dome" e gestite dalla consolle installata in sala regia che provvede alla eventuale videoregistrazione e interazione con la stazione di lavoro multimediale.

L'impianto telefonico dell'Auditorium consiste in prese telefoniche di tipo unificato Telecom da incasso tipo RJ 45 collegate alla centrale telefonica esistente.

L'impianto telematico installato nell'Auditorium è una diramazione dell'impianto esistente nel palazzo ed è collegato all'hub collocato nel vicino cavedio.

L'Auditorium ed i locali annessi (sala regia, traduttori, ecc…), sono dotati di un impianto di rilevazione incendi con sensori posti sia a controsoffitto che nel controsoffitto.

La sicurezza dei locali è garantita dai sensori di presenza, collegati ad una centrale antintrusione, proteggono la sala da accessi non autorizzati quando la stessa non è utilizzata e da quattro telecamere installate presso i quattro ingressi dell'Auditorium, anch'esse collegate permanentemente all'impianto di video-sorveglianza del palazzo.

3 OBIETTIVI DELL'APPALTO

Gli obiettivi principali del Sistema Integrato di Servizi oggetto del presente Capitolato sono:

- l'integrazione gestionale attraverso la creazione di una struttura di governo univoca;
- la realizzazione di un efficace sistema di controllo e di gestione del servizio erogato, soprattutto attraverso un adeguato Sistema Informativo;
- l'ottimizzazione dell'utilizzo degli impianti per prolungarne il ciclo di vita utile, con l'effettuazione di interventi manutentivi di tipo preventivo e programmato coerenti con lo stato degli stessi;
- il mantenimento e il miglioramento dei parametri di comfort ambientale (benessere termo-igrometrico e benessere luminoso);
- il conseguimento di un risparmio di gestione attraverso la riduzione dei guasti e del tempo di inutilizzabilità degli impianti;
- la garanzia delle condizioni di sicurezza di funzionamento per gli impianti e di intervento per il personale operativo;
- la razionalizzazione dei processi di gestione e conduzione;
- l'acquisizione della conoscenza tecnica degli impianti tecnologici.

Per il raggiungimento degli obiettivi indicati, si prevede l'esecuzione di una serie di attività tra cui le principali sono:

- analisi accurata dello stato di fatto (check up manutentivo, analisi dello stato di conservazione, verifica inventariale, verifiche tecniche etc.);
- esecuzione di interventi manutentivi e gestionali di tipo preventivo e programmato, mutuati dalle norme di buona tecnica;
- conservazione e gestione dinamica dei dati con il tracciamento delle singole attività (analisi dei guasti, analisi delle tipologie d'intervento, etc.).

Le prestazioni che dovranno essere erogate dall'Appaltatore sono:

A1) Servizio di Gestione e Coordinamento dei Servizi di Manutenzione così articolato:
1. Sistema Informativo e Gestione Richieste di Intervento;
2. Costituzione e Gestione dell'Anagrafica Tecnica;
3. Programmazione e rendicontazione delle Attività a canone;
4. Programmazione e rendicontazione delle Attività extra-canone;

A2) Servizi di Manutenzione e Conduzione degli Impianti Tecnologici così articolato:
1. Manutenzione e Conduzione Impianti di Riscaldamento e Raffrescamento;
2. Manutenzione e Conduzione Impianto di Idrico Sanitario e di Osmosi Inversa;
3. Manutenzione e Conduzione degli Impianti Elettrici;
4. Manutenzione e Conduzione degli Impianti di Trasporto verticale;
5. Manutenzione e Conduzione dell'Impianto Antincendio;
6. Manutenzione e Conduzione degli Impianti di Sicurezza.

Fa parte dei Servizi di Manutenzione e Conduzione degli Impianti Tecnologici e risulta già computato nel relativo canone il servizio di Reperibilità diurna.

Per Conduzione si intende l'insieme delle attività che consistono nel sovrintendere al normale funzionamento degli Impianti Tecnologici di cui sopra, provvedendo a tutte le attività necessarie al fine di garantire i livelli prestazionali previsti.

Le attività, di natura preventiva e programmata, dirette al mantenimento della funzionalità degli impianti sono quelle eseguite a intervalli predeterminati o in accordo a criteri prescritti volti a garantire la preservazione del sistema impiantistico attraverso la minimizzazione delle probabilità di guasto.

I principi di base per un'efficiente pianificazione e programmazione delle attività risiedono nell'esatta conoscenza del patrimonio immobiliare ed impiantistico. Ciò si dovrà concretizzare con un censimento ed una rilevazione finalizzata alla ricognizione fisica del patrimonio e del suo stato di conservazione (in special modo sotto il profilo impiantistico) e nella messa a punto di un sistema che lo tenga sotto costante controllo informativo. Per l'effettuazione di tali attività sarà necessaria una specifica esperienza in metodologie tecnico/gestionali, conoscenza delle tecniche di rilievo, di informatizzazione comunicazione.

B) Servizio Energia nell'immobile, consistente nell'erogazione di beni e servizi necessari a mantenere le condizioni di comfort nel rispetto delle vigenti leggi in materia di uso razionale dell'energia, di sicurezza e di salvaguardia dell'ambiente, provvedendo nel contempo al miglioramento del processo di trasformazione e di utilizzo dell'energia.

C) Attività extra-canone;

Una ulteriore suddivisione/caratterizzazione delle attività oggetto del presente appalto può essere operata osservandoli dal punto di vista della modalità di remunerazione:

- Attività a canone;
- Attività extra-canone

3.1 Attività a canone

Sono corrisposte a corpo:

a) le attività correlate all'espletamento dei servizi di gestione, conduzione e manutenzione degli impianti assicurandone i livelli prestazionali;
b) gli interventi, di natura preventiva e programmata indicate dalle schede di manutenzione, ed in presenza di apparecchiature complesse si dovrà fare riferimento al manuale di istruzione della casa costruttrice, e comunque tutti i necessari interventi su elementi, che seppur non indicati nelle succitate schede, compresi nel sistema impianto;
c) interventi relativi a manutenzione e guasto aventi lieve entità tecnica ed economica e non superiore al valore della franchigia;
d) la Presenza diurna di personale in numero e di qualifica adeguate, come previsto al successivo punto 6.2, dalle ore 7:00 alle ore 19:00 dal lunedì al venerdì per l'intero arco dell'anno;
e) la Reperibilità notturna dalle ore 19:00 alle ore 7:00 dei giorni feriali e festivi;
f) le attività correlate al Servizio Energia.

Gli interventi a canone diventano esecutivi con la sottoscrizione del Verbale di Consegna, senza necessità di ulteriore approvazione da parte del D.E.C..

Nel pagamento del canone sono compresi i materiali di consumo e/o di usura necessari per l'effettuazione delle attività previste nel canone stesso.

3.2 Attività extra-canone

Sono corrisposte a misura le seguenti attività opzionali:

a) Il *Presidio Tecnologico:* viene attuato, a richiesta dell'Amministrazione, per tutti gli interventi rientranti nelle tipologie dei servizi dettagliatamente indicati a i successivi articoli 10.11.1, 10.11.2, 10.11.3 e 10.11.4;.

b) *gli interventi relativi a manutenzione a guasto e/o su chiamata:* sono interventi di manutenzione a guasto necessari alla conservazione dello stato del patrimonio impiantistico destinati al ripristino delle diverse anomalie e alla conservazione dei complessi impiantistici. Ai fini della predeterminazione del valore da corrispondere per l'esecuzione dei suddetti interventi è applicata una franchigia i cui valori aumentano nel corso degli anni ,come risulta dalla tabella sottostante, la cui decorrenza è dalla data di presentazione dell'Ordine Intervento da parte dell'Appaltatore.

Ai fini della predeterminazione del corrispettivo, si precisa che al valore economico di ciascun singolo intervento sarà sottratta la franchigia risultante dalla seguente tabella:

Anno di contratto	*Valore della franchigia*
1°	€ 210,00
2°	€ 250,00
Anni successivi al secondo	€ 300,00

Nel detrarre la franchigia non saranno ammessi guasti cumulativi se non giustificati mediante una relazione tecnica da predisporre appositamente; si precisa che è ammesso l'inserimento, in un unico ordine di intervento, della risoluzione di più guasti che hanno tra loro interferenza tecnica e che singolarmente pregiudicano il funzionamento dell'impianto.

In caso di gravi criticità che richiedono interventi urgenti ed indifferibili, previa autorizzazione della D.L., se eseguiti in orari festivi o notturni non si applica la franchigia.

c) *interventi di Adeguamento Normativo*:

Qualora l'Amministrazione e/o l'Appaltatore rilevi, nel corso dell'appalto, che un impianto non risulti in regola con le norme vigenti, si procederà come previsto nel servizio operativo extra-canone.

L'Appaltatore è tenuto a prestare la massima collaborazione nel coordinamento e gestione delle pratiche relative al rilascio di autorizzazioni, visite periodiche, nulla osta e quanto altro attenga l'attività degli enti preposti ai controlli (periodici e saltuari) previsti dalle vigenti leggi e normative. È anche onere dell'Appaltatore provvedere alla predisposizione delle apparecchiature e degli impianti qualora questi siano oggetto di sopralluogo da parte degli organi ispettivi e di controllo dei vari organi preposti, garantendo l'assistenza operativa con la presenza di tecnici qualificati e di operai specializzati per l'esecuzione degli occorrenti indispensabili interventi.

L'Appaltatore deve concordare con i tecnici dell'ente e degli organi competenti, ai fini della sicurezza, modalità e tempi di esecuzione delle visite per evitare divieti d'uso e fermi degli impianti durante il periodo di esercizio. Il verbale di visita stilato dai funzionari degli organi/istituzioni competenti deve essere consegnato in originale alla Amministrazione.
Per tutte le prove succitate deve essere fornita all'Amministrazione una relazione tecnica con indicate le modalità di esecuzione delle prove effettuate ed i risultati ottenuti.
Qualora i risultati ottenuti siano in contrasto con la normativa, l'Appaltatore deve farsi carico di attivare l'iter autorizzativo descritto nel processo operativo extra canone e, nel caso l'Amministrazione approvasse l'intervento, di provvedere ad ogni adeguamento impiantistico necessario al conseguimento dei valori prescritti, alle condizioni economiche stabilite dal presente Capitolato;

d) *interventi di Riqualificazione Energetica*;

e) *interventi di Adeguamento Funzionale*: ci si riferisce a piccoli e modesti interventi derivanti da esigenze dell'Amministrazione nell'immobile;

f) *servizio energia* da intendersi quale erogazione caldo freddo, in orari diversi da quelli ordinari e concordati;

Gli interventi per attività extra-canone sono attivati solo previa sottoscrizione per approvazione, da parte del Direttore dell'esecuzione del contratto (D.E.C.), di specifici Ordini d'Intervento predisposti dall'Appaltatore, con la sola eccezione degli interventi di manutenzione a guasto e/o su chiamata definiti come urgenti ed "indifferibili" dal presente Capitolato.

Per l'effettuazione di tutti gli interventi descritti in questo paragrafo é riservata all'Amministrazione la facoltà di decidere se avvalersi di soggetti terzi diversi dall'Appaltatore, nel rispetto della normativa vigente.

In tali casi gli interventi extra-canone, non dovranno essere sommati al numeratore del calcolo dell'indicatore di prestazione dei servizi di manutenzione (non potranno quindi essere considerati interventi imprevisti).

La determinazione dei corrispettivi per le attività extra-canone di cui alle lettere a) e f) sarà effettuata secondo le modalità descritte nei successivi paragrafi.

La determinazione dei corrispettivi per le attività extra-canone di cui alle lettere b), c), d) ed e) sarà effettuata utilizzando i listini/prezzari di cui all'art. 14 e il prezzo della manodopera (per attività che richiedono prestazioni di sola manodopera) di cui all'art. 14.1.

In merito a tutti gli interventi extra-canone, dovrà essere garantita la reperibilità in orario notturno/festivo.

PROSPETTO DELLE CATEGORIE DEI LAVORI EXTRA CANONE Articolo 3.2			
CATEG.	**VOCE**	**TOTALE EURO**	**%**
OG 11	Impianti tecnologici	**290.000,00**	29,59
OS 04	Impianti di sollevamento	**152.000,00**	15,51
OS 28	Impianti termici e di condizionamento	**288.000,0**	29,39
OS 30	Impianti elettrici, telefonici, radiotelefonici e televisivi	**250.000,00**	25,51
TOTALE LAVORI		**980.000,00**	100%
di cui ONERI DELLA SICUREZZA *non soggetti a ribasso*		**26.806,20**	
di cui COSTO DEL PERSONALE		**343.000,00**	

4 DURATA DELL'APPALTO

L'appalto ha durata di gg. 1460 (4 anni);decorrenti dalla data di consegna del servizio.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di procedere ai sensi di quanto disposto dall'articolo 57 comma 5 lett.b, D.lgs 163/2006 s.m.i.

5 AMMONTARE DELL'APPALTO

L'importo quadriennale presunto a base della suddetta gara è di complessivi **Euro 3.131.487,05** I.V.A. esclusa, di cui:

- **Euro 83.375,56** per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;
- **Euro 3.048.111,49** soggetti a ribasso d'asta.

L'importo risulta così suddiviso:

a. **Servizi di Gestione e Coordinamento dei Servizi di Manutenzione nonché Servizi di Manutenzione e Conduzione Impianti Tecnologici** a corpo: **Euro 1.419.707, 49** I.V.A.

b. **Servizio Energia** a corpo: **Euro 389.504,00** I.V.A. esclusa;

c. **Lavori extra canone** a misura: **Euro 980.000,00** I.V.A. esclusa;

d. **Servizi extra canone** a misura: **Euro 258.900,00** I.V.A. esclusa**.**

6 ORGANIZZAZIONE DEI SERVIZI

6.1 Struttura Organizzativa

Si identificano alcune figure/funzioni chiave nell'ambito della struttura organizzativa dell'Appaltatore:

1. il Responsabile del Servizio, ovvero la persona dotata di adeguate competenze professionali e di idoneo livello di responsabilità e potere decisionale, che si occupi della gestione di tutti gli aspetti relativi al Contratto e ai relativi Atti aggiuntivi. E' l'interfaccia unica verso l'Amministrazione. Al Responsabile del Servizio sono in particolare delegate le funzioni di:
   a) programmazione, organizzazione e coordinamento di tutte le attività previste nel contratto, nonché la proposta di interventi di adeguamento normativo, e/o di riqualificazione energetica degli Impianti Tecnologici;
   b) controllo (relativamente alle attività effettuate ed alle fatture emesse);
   c) raccolta e fornitura all'Amministrazione delle informazioni e della reportistica necessaria al monitoraggio delle performance conseguite (cfr. art. 12.2).

2. gli Esecutori, ovvero operativi che eseguono le prestazioni di loro competenza secondo modalità e tempi concordati con il Responsabile del Servizio; tecnici che si occupano di supportare gli operativi nell'espletamento delle loro attività.

3. la Centrale Operativa, ovvero una struttura preposta alla gestione delle Richieste di Intervento, qualunque sia il canale di comunicazione (cfr. art. 9.3.1). Una volta ricevuta la richiesta metterà in atto le azioni necessarie nei tempi e nei modi previste dal presente capitolato, avendo cura di registrare sulle apposite sezioni del Sistema Informativo, tutti gli attributi necessari alla tracciabilità delle richieste. Dovendo seguire le richieste di intervento del personale dell'Amministrazione nel corso del loro intero "ciclo di vita", tale Centrale Operativa, oltre a pianificare le attività, raccoglierà e terrà traccia anche dei dati provenienti dal campo dagli esecutori: chiusura di Ordini di Intervento, redazione di Proposte di Ordini di Intervento, ecc.

La struttura organizzativa che l'Appaltatore vorrà mettere in campo per la gestione del Contratto dovrà essere specificata nell'offerta tecnica.

6.2 Personale dedicato all'erogazione dei servizi

L'Appaltatore dovrà assicurare lo svolgimento delle attività di cui al presente Capitolato con proprio personale in numero e di qualifica adeguati, sotto la direzione del Responsabile del Servizio e degli Esecutori. Il personale dell'Appaltatore dovrà essere dotato di apposita tessera di riconoscimento, da apporre sulla divisa, munita di fotografia, con indicazione del nome e cognome. Le stesse divise devono essere di un solo tipo, salvo la differenziazione tra stagione invernale ed estiva, per rendere riconoscibile il personale che opera nell'ambito dell'appalto, e dovranno riportare i loghi della società o delle società costituenti eventuali ATI.

L'Appaltatore dovrà fornire al personale impiegato idoneo vestiario di lavoro ed ogni dispositivo di protezione individuale necessario, nonché adottare ogni misura per garantire la sicurezza e la salute dei propri dipendenti e collaboratori che svolgono le attività negli immobili oggetto del Contratto. L'Amministrazione rimane estranea ad ogni rapporto, anche di contenzioso, tra

l'Appaltatore ed i propri dipendenti o collaboratori. L'Appaltatore provvederà al regolare pagamento di salari e stipendi per il personale impiegato, ivi comprese le assicurazioni sociali e previdenziali di legge, nonché ogni prestazione accessoria prevista dal CCNL. L'Amministrazione potrà richiedere la sostituzione del personale dell'Appaltatore che, per il comportamento tenuto nei confronti dell'utenza o nei confronti del personale dell'Amministrazione, risulti indesiderato e/o incompetente.

7 PROCESSO OPERATIVO

Per processo operativo si intende l'iter procedurale che dovrà essere seguito nell'erogazione del servizio fino alla sua consuntivazione. Il processo operativo varia in funzione della tipologia degli interventi, a seconda che siano:

a) interventi a canone;
b) interventi extra-canone.

7.1 Processo operativo per interventi a canone

Gli interventi a canone, definiti all'art. 3.1 sono tutti quelli, nessuno escluso, che derivano dalle Schede di Manutenzione allegate al presente Capitolato.

Tali interventi diventano esecutivi, senza necessità alcuna di approvazione, da parte dell'Amministrazione a partire dalla data di sottoscrizione del Verbale di Consegna.

L'effettiva esecuzione di tali interventi, schedulati tramite una apposita sezione del Sistema Informativo di cui all'art. 9.1, dovrà risultare da un apposito documento riassuntivo, Stato di Avanzamento delle Attività a Canone (cfr. art. 9.2), che dovrà essere anche esso perfettamente integrato con il Sistema Informativo.

La formalizzazione di tale rendiconto, sotto forma di report periodico, e l'accettazione da parte dell'Amministrazione daranno seguito al pagamento del canone.

7.2 Processo Operativo per interventi extra canone

Tale procedura viene sufficientemente descritta al successivo art. 9.3.

8 FASE DI AVVIAMENTO

Nella fase di avviamento l'Appaltatore dovrà garantire l'esecuzione di tutti i servizi così come definiti all'interno del presente Capitolato, si caratterizza per alcune specifiche attività, di seguito riportate:

- Sottoscrizione del Contratto;
- Affiancamento all'Appaltatore uscente;
- Presa in consegna degli impianti tecnologici;
- Costituzione dell'Anagrafica Tecnica.

8.1 Affiancamento all'Appaltatore uscente

Nel periodo che intercorrerà tra la data di sottoscrizione del Contratto e la presa in consegna degli Impianti Tecnologici, l'Appaltatore avrà l'onere di affiancare il proprio personale, almeno per le figure del Responsabile del Servizio e delle figure di coordinamento, a quello della ditta uscente.

L’affiancamento terminerà con la consegna all’Appaltatore delle attività oggetto del presente Capitolato per le diverse specializzazioni, mediante la sottoscrizione del Verbale di Consegna di cui all’articolo successivo.

8.2 Presa in consegna degli Impianti Tecnologici

Costituisce obbligo per l’Appaltatore la presa in consegna degli impianti a servizio dell’immobile, la quale dovrà avvenire con la sottoscrizione di apposito “Verbale di Consegna”, documento con cui l’Appaltatore formalmente inizierà l’esecuzione dei lavori e servizi oggetto del presente contratto.

9 SERVIZI DI GESTIONE E COORDINAMENTO DEI SERVIZI DI MANUTENZIONE

9.1 Sistema Informativo e Gestione Richieste di Intervento

L’Appaltatore dovrà avvalersi di un efficiente strumento informatico per il supporto delle attività di gestione operativa e controllo dei Servizi oggetto dell’appalto, sia da parte dell’Amministrazione che dell’Appaltatore. Le esigenze che l’Appaltatore dovrà garantire in fase di progettazione o selezione del Sistema Informativo possono essere così riassunte:

- favorire al massimo un progressivo perfezionamento della collaborazione tra l’Appaltatore e l’Amministrazione;
- minimizzare l’impatto delle attività operative sullo svolgimento delle attività lavorative dell’Amministrazione;
- migliorare progressivamente la qualità dei servizi forniti, in termini di raggiungimento degli obiettivi fissati;
- garantire, tramite appositi strumenti di gestione, il controllo del livello qualitativo e quantitativo dei servizi resi.

Tale sistema dovrà essere, a cura dell’Appaltatore:

- progettato o selezionato tra i prodotti disponibili sul mercato;
- realizzato o acquisito;
- configurato e personalizzato in funzione dei singoli servizi attivati dall’Amministrazione;
- reso accessibile all’Amministrazione per tutto il periodo di vigenza del contratto, unitamente alla cessione delle licenze software minime necessarie alla gestione ed all’analisi dei dati al termine dello stesso, a seguito di esplicita richiesta della stessa;
- gestito e costantemente implementato per tutta la durata del contratto.

Nel progettare o scegliere il Sistema Informativo, l’Appaltatore dovrà tenere presente che una sezione di tale sistema, dedicata alla gestione delle richieste di intervento, dovrà essere conforme alle specifiche indicate nel “Portale dei servizi per la gestione delle richieste di intervento”.

La progettazione, gestione e manutenzione di tale sezione del Sistema Informativo è stata computata e accorpata al Canone annuo di tutti i Servizi di Manutenzione e Conduzione (CSM). Al termine dell’appalto questa sezione dovrà rimanere perfettamente funzionante e i dati dell’archivio, relativi alla stessa sezione, dovranno essere consegnati al Consiglio regionale della Calabria su idoneo supporto. In particolare la stazione appaltante resta titolare di tutti i diritti di proprietà intellettuale sui software, le sue eventuali personalizzazioni e sui dati. Dovranno inoltre essere consegnati alla stazione appaltante, i sorgenti delle componenti software create per personalizzare il

sistema. Tanto i dati, quanto i software, le personalizzazioni, la documentazione e i sorgenti, dovranno essere consegnati su supporto (es. CD-ROM) leggibile.

Il piano di implementazione del Sistema Informativo dovrà essere conforme con quanto dichiarato dall'Appaltatore nell'offerta tecnica, all'Amministrazione dovranno essere garantite tutte le principali funzionalità (in particolare: le funzioni di navigazione e accesso dati e le funzioni di interrogazione, visualizzazione, stampa ed esportazione dei dati di interesse), secondo quanto di seguito illustrato, contestualmente all'inizio di erogazione dei servizi oggetto del contratto.

La sezione di tale Sistema dedicata alla gestione delle Richieste di Intervento, dovrà essere perfettamente funzionante entro 3 mesi dalla data di presa in consegna degli immobili.

Se l'Amministrazione non ritiene soddisfacente il livello di implementazione delle suddette funzionalità e/o del Portale dei servizi per la gestione delle richieste di intervento, potrà segnalarlo in qualunque momento all'Appaltatore, che è tenuto a mettere in atto le modifiche necessarie per soddisfare le richieste dell'Amministrazione entro e non oltre 10 giorni lavorativi dalla richiesta stessa. Eventuali ritardi nell'attivazione del Sistema Informativo, o nel mettere in atto le modifiche richieste dall'Amministrazione nei tempi di cui al capoverso precedente, daranno luogo all'applicazione della penale di cui all'art. 13.2, lett. P19. Immediatamente dopo l'inizio di erogazione dei servizi, l'Appaltatore dovrà organizzare un corso di formazione all'uso del sistema per il personale abilitato, nominato dell'Amministrazione, il cui elenco nominativo e livello di accesso dovrà essere formalizzato all'interno di una apposita sezione del Verbale di Consegna.

Le sezioni del Sistema Informativo saranno accessibili solo al personale abilitato nominato dall'Amministrazione. L'onere del Sistema Informativo è a carico dell'Appaltatore: il personale dell'Amministrazione e le relative modalità operative saranno concordate con la D.E.C..

Entro sei mesi dalla data di presa in consegna degli immobili/impianti l'Amministrazione procederà a dare il benestare al Sistema Informativo con riferimento alle sue funzionalità basilari e ai dati che a tale data l'Appaltatore avrà inserito nella banca dati a servizio del Sistema Informativo stesso. In particolare sarà valutata la capacità del Sistema Informativo di gestire i servizi di Programmazione e rendicontazione delle attività a canone (cronoprogramma, Stato di Avanzamento delle Attività a canone, ecc.) e di Programmazione e Rendicontazione delle attività extra-canone (gestione Richieste di Intervento, Ordini di Intervento, Stato di Avanzamento delle Attività extra-canone, ecc). Qualunque richiesta del D.E.C. in merito alle funzionalità connesse a questi due servizi dovrà essere tassativamente presa in carico dall'Appaltatore entro 5 giorni lavorativi dalla richiesta stessa. In caso di inadeguatezza del Sistema Informativo dopo tale data, formalizzata per iscritto dal D.E.C. al Responsabile del Servizio, si procederà all'applicazione della penale di cui alla lettera P20 dell'art. 13.2.

Il Sistema Informativo proposto dovrà garantire una modularità ed una flessibilità di configurazione tale da prevedere la possibilità di aggiungere applicazioni, in periodi successivi, tra loro perfettamente integrabili ed attivabili nel rispetto del piano di implementazione definito dall'Appaltatore in sede di Offerta Tecnica. Ne segue che, durante tutta la durata del contratto, l'Appaltatore dovrà provvedere alla risoluzione di ogni eventuale problema sia d'uso che di modularità del sistema stesso.

9.1.1 Caratteristiche del Servizio

Per le caratteristiche generali (requisiti), i criteri di strutturazione (anagrafi e archivi, procedure e funzioni), le modalità di aggiornamento e le schede informative relative alle classi tecnologiche gestite dal Sistema Informativo, l'Appaltatore potrà fare riferimento alla UNI 10951.

Il Sistema Informativo dovrà essere basato su un connubio hardware / software tale da adeguarsi, con la massima flessibilità, alle necessità delle varie tipologie di utilizzatori, basandosi su modalità

d'uso e di accesso alle funzionalità disponibili secondo gli standard più diffusi e conosciuti in modo da consentire un immediato utilizzo ed uno sfruttamento ottimale.

Il Sistema Informativo dovrà fornire funzionalità di controllo e di supporto logistico e dovrà essere contemporaneamente gestito aggiornando sistematicamente il relativo DataBase. In quest'ultimo saranno inserite tutte le informazioni, relative ai servizi tecnico, gestionale ed amministrativi forniti, che dovranno essere gestite in tutte le attività operative svolte nell'erogazione dei servizi.

L'aggiornamento dei dati sul DataBase dovrà essere effettuato con cadenza giornaliera (relativamente ai dati generati nelle 24 ore precedenti) ad eccezione dell'aggiornamento dell'Anagrafica Tecnica.

Tra le principali funzionalità del Sistema Informativo si avranno:

- interfacciamento con la sezione dedicata alle Richieste di Intervento (Portale dei servizi per la gestione delle richieste di intervento);
- funzioni di collegamento telematico: tra Amministrazione e Appaltatore dovrà essere possibile una costante interrelazione per la gestione operativa delle attività attraverso un supporto on-line;
- funzioni di navigazione ed accesso ai dati: in funzione del livello di accesso dell'utente, definito con l'Amministrazione in sede di Verbale di Consegna;
- funzioni di interrogazione, visualizzazione, stampa ed esportazione dei dati di interesse: dovrà essere possibile effettuare ricerche ed impostare apposite query sulle caratteristiche dei dati. Le query impostate dovranno essere anche memorizzate per un successivo riutilizzo. In funzione dei dati estratti il sistema dovrà consentire anche la generazione di opportuni report secondo gli standard di rappresentazione più diffusi;
- funzioni di gestione delle richieste di intervento: il Sistema Informativo dovrà essere perfettamente integrato oltre che con Aperture, anche con la Centrale Operativa, così da poter gestire i dati caratteristici relativi alle richieste di intervento ed a tutti i dati statistici correlati alle chiamate in ingresso;
- funzioni di gestione documentale; in particolare il sistema dovrà garantire la disponibilità di specifiche funzionalità per la gestione informatizzata di tutti i documenti utili allo svolgimento delle attività;
- funzioni di gestione dell'Anagrafica dei beni edilizio–impiantistici: i dati gestiti dovranno rispettare i criteri di classificazione e la terminologia fissati dalla norma UNI 8290;
- funzioni di supporto alle attività operative: in questo contesto le funzionalità del Sistema Informativo dovranno supportare la definizione e l'aggiornamento del "Cronoprogramma" e la gestione degli Ordini di Intervento. Dovranno essere gestite le informazioni relative agli interventi (beni oggetto degli interventi e descrizione), la data degli Ordini di Intervento, i soggetti richiedenti. A titolo esemplificativo, tra le funzionalità considerate in questa voce, dovranno essere sviluppate:
  - gestione delle attività a canone ed extra-canone: il sistema dovrà gestire distinte tipologie d'intervento identificate come: attività programmate (a canone), attività su richiesta (extracanone). Per le tipologie d'intervento identificate dovrà essere gestita la programmazione in termini di: calendario d'esecuzione, mezzi, risorse, tempo e costi necessari alla corretta esecuzione;
  - controllo dello stato degli interventi: attraverso accesso web alla banca dati, dovrà essere possibile fornire costantemente informazioni utili ad una descrizione strutturata dello stato degli interventi (aperti, chiusi, sospesi …);

– analisi interventi manutentivi: l'analisi dell'Anagrafica storica degli interventi offrirà la possibilità di ottenere informazioni statistiche, elaborate soprattutto al fine di consentire la valutazione dell'efficacia delle azioni manutentive intraprese in passato;
– contabilizzazione (a canone ed extra canone): in particolare, per la gestione dei corrispettivi extra canone, dovranno essere messe a disposizione dell'Amministrazione, funzioni che consentono la corretta e puntuale verifica di ogni singola esecuzione, con indicazione analitica di tutte le attività eseguite per categoria e tipi di intervento.

9.1.2 Costituzione e Gestione dell'Anagrafica Tecnica

Nell'ambito di questo servizio è previsto l'insieme delle attività di acquisizione dati, rilievo e censimento, restituzione grafica e aggiornamento/modifica dati, finalizzati alla corretta gestione operativa degli impianti oggetto del Contratto.

Tale servizio si attiva automaticamente con la fornitura dei soli servizi di Manutenzione ordinati dall'Amministrazione e risulta composto da:

- il servizio di costituzione e gestione dell'Anagrafica Impiantistica le cui specifiche ed il grado di approfondimento varieranno in funzione del Servizio di Manutenzione attivato, secondo quanto previsto dal presente C.S.A..

Gli obiettivi principali da perseguire attraverso l'attività di Costituzione e Gestione dell'Anagrafica Tecnica riguardano essenzialmente:

- la razionale collocazione dei dati all'interno di un sistema informativo integrato che permetta un veloce accesso e controllo delle informazioni relative alle diverse classi e unità tecnologiche;
- la puntuale conoscenza dei componenti e del contesto impiantistico nel quale sono inseriti i singoli elementi che permetta, successivamente, una immediata individuazione e valutazione di ogni componente;
- l'ottimale pianificazione, oltre che una efficace gestione delle attività manutentive, con il raggiungimento di economie di esercizio del complesso di attività.

Il servizio consisterà principalmente nell'esecuzione delle attività di:

- acquisizione dati;
- rilievo e censimento degli elementi tecnici;
- restituzione informatica dei dati grafici ed alfanumerici;
- valutazione dello stato conservativo degli elementi tecnici;
- aggiornamento continuo e gestione dei dati anagrafici in funzione dell'attività manutentiva svolta.

Le attività di rilievo dovranno essere svolte secondo le specifiche illustrate nel presente articolo e secondo quanto dichiarato dall'Appaltatore in sede di Offerta Tecnica, comunque in maniera tale da garantire la correttezza dei dati acquisiti e restituiti. I criteri di classificazione dei componenti e degli impianti al fine di mantenere la base informativa per l'applicazione delle più opportune politiche di manutenzione dovranno comunque:

- rispettare i criteri di classificazione della norma UNI 8290;
- prevedere l'individuazione dell'esatta ubicazione dei componenti più critici ai fini del funzionamento dei singoli impianti;
- aggiornare per tutta la durata del contratto i dati relativi alla consistenza ed allo stato di conservazione del patrimonio oggetto del servizio.

La classificazione dello stato di conservazione dovrà consentire di valutare, in forma sintetica, lo stato conservativo del patrimonio a diversi livelli secondo criteri che dovranno prevedere una scala di valutazioni articolata su diversi livelli di stato, finalizzati a definire il grado di severità degli eventuali danni/anomalie.

L'Amministrazione, come illustrato all'interno del paragrafo relativo al Sistema Informativo, dovrà poter avere accesso alle informazioni, da remoto, per consultare, monitorare e verificare i dati raccolti ed il livello di aggiornamento. L'Amministrazione non avrà evidentemente accesso in scrittura a tale sezione del Sistema Informativo, ma potrà leggere, stampare e salvare qualsiasi elaborato; una volta salvato l'elaborato non dovrà essere vincolato da alcuna password per l'accesso e la modifica.

Il dettaglio delle informazioni da gestire dovrà essere chiaramente funzionale al tipo di servizio attivato.

Resta inteso che, al termine del rapporto, le informazioni gestite rimarranno di esclusiva proprietà dell'Amministrazione. L'Appaltatore è obbligato a fornire tutte le indicazioni (tracciati record, modello, entità relazioni, etc.) ed il supporto necessario a trasferire le informazioni nell'eventuale nuovo Sistema Informativo che l'Amministrazione intenderà utilizzare al temine del servizio.

9.1.3 Tempi di consegna

Tutte le informazioni inerenti l'Anagrafica Tecnica relativa ai servizi di manutenzione che iniziano ad essere erogati, dovranno essere raccolte e consegnate formalmente in maniera completa all'Amministrazione entro 6 mesi dalla stessa data di presa in consegna degli impianti.

Il mancato rispetto dei tempi di consegna sopra indicati comporterà l'applicazione della penale di cui al punto P21 dell'art. 13.2.

A seguito della regolare consegna degli elaborati previsti (cartacei e su supporto informatico), l'Amministrazione avrà 60 giorni solari e consecutivi per verificare che tali elaborati non presentino manchevolezze e/o errori significativi e che risultino corrispondenti allo stato di fatto. L'Appaltatore, entro 45 giorni naturali e consecutivi dal termine di ricevimento delle risultanze di tali verifiche, dovrà provvedere alle necessarie rettifiche degli elaborati. Analogamente al ritardo precedente, dallo scadere di tale ultimo termine verrà applicata la penale prevista al punto P21 dell'art. 13.2.

Si fa osservare l'importanza di queste scadenze (dalla quale scaturisce anche l'importanza delle penali giornaliere previste). Le ragioni principali sono le seguenti:

- le attività che l'Appaltatore metterà in atto nell'espletazione di questo servizio renderanno efficaci gli strumenti (informatici e cartacei) previsti nell'ambito dei servizi di Programmazione e Rendicontazione delle attività a canone e extra-canone; il Cronoprogramma e lo Stato di Avanzamento delle Attività a Canone, in particolare, si formalizzeranno solo dopo che gli impianti all'interno degli immobili sono stati censiti/catalogati;
- le attività di controllo dei servizi oggetto dell'appalto che l'Amministrazione vorrà mettere in atto sono fortemente vincolate ai due documenti citati sopra.

Le informazioni dovranno essere aggiornate per tutta la durata del contratto.

9.1.4 Acquisizione dati

Propedeutiche alla costituzione dell'Anagrafica Tecnica saranno l'individuazione e la quantificazione degli elementi oggetto di rilievo; in particolare dovranno essere censite le

informazioni di tipo tecnico, documentale, normativo (anche reperendo i dati presso l'Ufficio Tecnico dell'Amministrazione) necessarie ad una corretta erogazione del servizio. Si richiede quindi di:

- acquisire presso l'Amministrazione i documenti di progetto (relazioni tecniche, dati di funzionamento, dati di riferimento, eventuali elaborati grafici, etc.) relativi agli immobili/impianti oggetto del Contratto a complemento e a riscontro dei dati raccolti in sede di rilievo e censimento;
  in particolare:
  - consistenza immobiliare; suddivisione degli spazi in piani e locali; aree e cubatura; dati catastali e aree esterne.
  - consistenza impiantistica e quindi per ogni impianto presente individuazione degli oggetti significativi che lo costituiscono; locazione fisica dei vari oggetti all'interno della struttura fisica dell'immobile; per i vari oggetti i dati di targa e/o di progetto;
- raccogliere, catalogare e mantenere lo scadenzario di tutta la documentazione soggetta a rinnovo (certificati ed autorizzazioni), correlati con gli impianti gestiti nell'ambito del Servizio di Manutenzione attivato.

Ove si riscontrassero carenze documentali relative ai servizi attivati, l'Appaltatore è tenuto a prestare all'Amministrazione tutta l'assistenza necessaria per l'ottenimento delle certificazioni di legge con la sola esclusione delle eventuali progettazioni.

9.1.5 Anagrafica Impiantistica

L'Appaltatore dovrà censire i singoli componenti ed eseguire i rilievi sul campo al fine di avere gli elementi necessari a verificare:

- consistenze impianti (numero e tipologia delle componenti tecniche);
- ubicazione fisica degli impianti;
- caratteristiche tecniche (materiali, tipologie, configurazione geometrica e caratteristiche dimensionale);
- caratteristiche funzionali (schemi di funzionamento).

Oggetto di rilievo e censimento saranno i macrocomponenti e i terminali delle classi impiantistiche, presenti negli immobili oggetto dell'appalto, compresi i Locali Tecnologici a supporto (ad es. Centrale Termica e Termo-frigorifera, Cabine Elettriche, Impianto Osmosi, ecc.).

L'attività di rilievo e censimento, estesa a tutti gli elementi/componenti rilevabili "a vista", deve essere finalizzata alla raccolta di tutte le informazioni tecniche e tipologiche atte a descrivere in maniera immediata e sintetica gli elementi da restituire graficamente in planimetrie/schemi, i quali elementi saranno associati univocamente alle stesse planimetrie attraverso l'assegnazione di un codice alfanumerico; tali informazioni saranno ricavabili anche da sovrimpressioni o targhe applicate allo stesso elemento/componente (marca, modello, anno di fabbricazione, materiale, dimensioni, potenza, alimentazione, ecc.).

Per ogni componente soggetto a rilievo visivo, in relazione al Servizio di Manutenzione attivato, dovranno essere rilevate, censite e raccolte in appositi file informatici sia grafici che alfanumerici, oltre alle informazioni minime standard quali codice edificio, ubicazione del componente (piano e ambiente), tipologia del componente e codice componente, anche i dati tipologici maggiormente significativi.

Il servizio comprende anche il rilevamento "a vista" dello stato di adeguamento normativo degli impianti e delle relative condizioni di sicurezza; tale attività consiste:

- nella verifica dell'esistenza e della validità delle certificazioni e delle autorizzazioni di legge

occorrenti;
• nella verifica della rispondenza della singola unità tecnologica alla normativa tecnica di funzionamento e di sicurezza;
• nell'individuazione, per ciascuna unità tecnologica interessata, della data entro la quale occorre richiedere agli Enti preposti la prossima visita ispettiva di legge.

9.1.6 Restituzione informatica dei dati grafici ed alfanumerici

Contestualmente all'attività di rilievo verrà effettuata l'attività di restituzione grafica computerizzata, comprensiva di inserimento a sistema in ottica relazionale delle relative informazioni contenute in elenchi alfanumerici definiti e compilati in sede di rilievo e censimento da inserire nel Sistema Informativo.

L'attività di restituzione dovrà prevedere al minimo:

• planimetrie di tutti i piani dell'edificio con posizionamento dei componenti principali e dei terminali oggetto del Servizio di Manutenzione attivato;
• planimetrie degli ambienti di seguito elencati se i componenti rientrano tra quelli oggetto del servizio:
  - centrali termiche e sottocentrali;
  - centrali frigorifere e sottocentrali;
  - locali gruppi elettrogeni e gruppi di continuità e rifasamento;
  - quadri elettrici;
  - locali batterie;
  - locali cabine di trasformazione MT/BT e/o cabine elettriche MT/BT;
  - centrali antincendio;
  - locali centraline TVCC;
  - locali impianto di osmosi inversa;
• documenti di disposizione funzionali:
  - schemi a blocchi dove si illustri l'assetto globale dell'impianto mediante blocchi che rappresentano l'insieme di componenti;
  - schemi funzionali in cui venga mostrato il funzionamento dei sistemi
  - apparecchiature afferenti al servizio attivato, per mezzo di circuiti teorici, senza necessariamente tener conto dei dispositivi utilizzati per l'attuazione delle funzioni stesse.

La tipologia degli output di restituzione dovrà essere chiaramente funzionale al tipo di Servizio di Conduzione e Manutenzione attivato.

Gli elaborati grafici dovranno essere tutti adeguatamente quotati; ad esempio nelle piante dovranno essere chiaramente indicate la quota del piano di sezione e le quote dei piani di calpestio. La quota del piano di sezione dovrà essere scelta in modo da presentare il maggior numero di informazioni possibili sull'edificio in questione (porte, finestre, etc.).

Dovranno essere inoltre elaborate tabelle alfanumeriche in formato excel riassuntive della consistenza, con l'elenco dei componenti tecnologici, suddivise per colonne, riportanti i dati raccolti in sede di rilievo e censimento.

L'archiviazione dei dati nel database del Sistema Informativo dovrà essere eseguita in maniera sistematica secondo il sistema di codifica delle componenti dei sistemi edificio/impianti previsto dalla norma UNI 8290. Ciascuna delle seguenti categorie impiantistiche, associate ai Servizi di Manutenzione attivabili, dovrà essere restituita su appositi layer di restituzione grafica:

- Impianto Elettrico
- Impianto di Riscaldamento e Raffrescamento
- Impianto Idrico Sanitario e di Osmosi Inversa
- Impianto Antincendio
- Impianti di Trasporto Verticale
- Impianti di Sicurezza
- Impianti speciali Auditorium.

L'effettiva classificazione dei layer da utilizzare in sede di erogazione del servizio sarà concordata con l'Amministrazione e formalizzata all'interno della Pianificazione dell'Anagrafica.

Le planimetrie dovranno contenere oltre ai blocchi rappresentativi dei componenti e dei terminali impiantistici, anche:

- il codice alfanumerico identificativo di ciascuno, al quale verranno associate le relative caratteristiche tecniche implementate nelle tabelle excel di Consistenza Impianti;
- codice numerico progressivo d'ambiente;
- destinazione d'uso per ciascun ambiente;
- altezza degli ambienti;
- superficie lorda e netta di ciascun ambiente;
- versi di salita delle rampe e delle scale;
- versi d'ingresso ai piani;
- versi di apertura delle porte;
- elementi igienico-sanitari nei bagni.

Si precisa che i grafici dovranno essere dotati di opportune polilinee propedeutiche alla definizione delle informazioni dimensionali (superfici) richieste.

9.1.7 Valutazione dello stato conservativo degli elementi tecnici

In concomitanza con l'attività di rilievo e restituzione, per ciascuno degli impianti relativi al servizio attivato, dovrà essere espressa una valutazione sullo stato conservativo/funzionale e sullo stato di adeguamento normativo. Tale valutazione deve essere intesa come un giudizio di massima sulle condizioni di conservazione, sullo stato funzionale dei componenti impiantistici (rendimento impiantistico), giudizio finalizzato sia allo sviluppo della politica manutentiva (convenienza tecnica) che alla pianificazione e preventivazione del singolo intervento manutentivo occorrente. I criteri associati alla valutazione sintetica delle condizioni di conservazione ed uso degli elementi tecnici dovranno essere indicati in sede di Offerta Tecnica. Lo stato conservativo degli elementi tecnici dovrà essere monitorato per tutta la durata del contratto di fornitura garantendo la reportistica di cui al paragrafo successivo.

9.1.8 Aggiornamento dell'Anagrafica Tecnica

L'Appaltatore avrà l'onere di aggiornare per tutta la durata del contratto tutte le informazioni raccolte nella fase di Costituzione dell'Anagrafica Impiantistica, attraverso l'utilizzo del Sistema Informativo.

L'insieme dei dati dovrà essere gestito in modo dinamico con un costante aggiornamento del database, in relazione agli interventi che, effettuati su elementi tecnici oggetto di manutenzione, ne determinano una variazione quantitativa o dello stato conservativo/funzionale e/o a variazioni dei beni oggetto del servizio. L'immissione dei dati dovrà essere effettuata entro un termine massimo di

5 (cinque giorni lavorativi dalla esecuzione dell'intervento stesso. In caso di mancato aggiornamento o ritardo nell'esecuzione dello stesso verrà applicata la penale di cui all'art. 13.2 punto P21. Le informazioni generate dalla Costituzione e Gestione dell'Anagrafica Tecnica dovranno essere utilizzate anche per la ottimale gestione dei servizi di manutenzione.

Con cadenza semestrale, entro e non oltre il 15 del mese successivo al semestre oggetto di rilevazione, a partire dalla data di consegna degli elaborati anagrafici, l'Appaltatore dovrà consegnare all'Amministrazione un report che contenga almeno le seguenti informazioni:

- gli aggiornamenti alle consistenze oggetto del servizio, con l'evidenza degli effettivi aggiornamenti eseguiti sugli elaborati grafici e/o alfanumerici;
- la sintesi sullo stato di conservazione del patrimonio con evidenza delle situazioni di criticità riscontrate.

In caso di mancata consegna del report nel rispetto del termine semestrale sopra indicato, verrà applicata all'Appaltatore la penale di cui all'art. 13.2 punto P21.

9.2 Programmazione e rendicontazione delle Attività a canone

L'output di questo servizio è fortemente integrato con il Sistema Informativo. Si tratta in realtà del "Cronoprogramma" delle attività di cui al punto c) dell'art. 3.1 relative ai Servizi di Conduzione e Manutenzione e del relativo Stato di avanzamento delle stesse attività.

Il Cronoprogramma si ottiene considerando:

1) le consistenze degli impianti all'interno dei vari immobili;
2) la periodicità degli interventi, di natura preventiva e programmata, diretti al mantenimento della funzionalità degli impianti: ossia le attività specificate nelle Schede di Manutenzione allegate al presente Capitolato.

Per gli interventi di natura preventiva e programmata si ammette un ritardo nell'effettuazione delle prestazioni che è funzione della periodicità dell'intervento stesso:

Tabella alea su attività di manutenzione		
ACRONIMO	**Descrizione Periodicità**	**Alea (in giorni solari)**
Q	Quindicinale	2
M	Mensile	3
T	Trimestrale	5
S	Semestrale	10
A	Annuale	15
D	Ogni	anno
e	mezzo	15
R	Triennale	15
V	Quinquennale	15
N	Secondo Necessità	15

Nota: la periodicità "N" (secondo necessità) si presta al concetto di alea solo nei casi in cui la "necessità" è dettata dalla normativa (scadenze di taratura, scadenze di collaudi o revisioni ecc.); se la necessità è legata alle circostanze rilevate nel corso dell'intervento non si può parlare di alea.

Nella fase di rendicontazione delle attività sul Sistema Informativo si ammette un ritardo di 5 giorni lavorativi nella registrazione degli interventi eseguiti (che si sommeranno all'alea di cui

sopra). Il mancato rispetto dei tempi di registrazione sopra indicati (5gg + alea) comporterà l'applicazione della penale di cui all'art. 13.2, lettera P28.

Il riepilogo, sotto forma di report, di tutte le attività a canone svolte andrà a costituire lo Stato di Avanzamento delle Attività a canone. Tale riepilogo dovrà essere presentato all'Amministrazione alle scadenze previste per la fatturazione, unitamente al calcolo del Livello di Servizio. I due documenti, a seguito del benestare da parte del D.E.C., consentiranno all'Amministrazione di attivare la procedura di liquidazione.

9.3 Programmazione e rendicontazione delle Attività extra-canone

9.3.1 Comunicazione esigenza – Richiesta di Intervento

Gli interventi extra-canone, come già accennato nell'art. 3.2, possono derivare essenzialmente dalle seguenti tipologie di "esigenze":

1. Guasti di entità non "lieve" che eccedono quindi la franchigia;
2. Adeguamento Normativo:
3. Riqualificazione Energetica;
4. Adeguamento Funzionale;
5. Presidio tecnologico.

Gli interventi di ciascuna delle tipologie elencate può determinarsi:

I. a seguito di segnalazione/richiesta effettuata dal D.E.C.;

II. a seguito di segnalazione dell'Appaltatore (l'esigenza di Adeguamento Funzionale, in realtà, competerebbe alla sola Amministrazione; ma non si esclude a priori che l'Appaltatore possa suggerire dei piccoli interventi di tale specie);

e seguirà il processo autorizzativo descritto nel diagramma di flusso.

Le segnalazione/richieste da parte degli utenti potranno avvenire attraverso uno dei seguenti canali di comunicazione:

1) chiamata telefonica al reperibile;
2) fax alla centrale operativa;
3) e-mail alla centrale operativa;
4) richiesta di intervento attraverso il Portale dei Servizi per la Gestione delle Richieste di Intervento di cui si è detto all'art. 9.1;

Per i canali di comunicazione di cui ai punti 1), 2), e 3) l'Appaltatore si farà carico di registrare tempestivamente, nell'apposita sezione del Sistema Informativo, i dati significativi della chiamata (ora della chiamata, livello di priorità dichiarato dall'utente o eventualmente concordato nel caso di chiamata telefonica, motivo della chiamata, e quanto altro necessario).

9.3.2 Sopralluoghi

Una volta manifestata l'esigenza, attraverso uno dei canali di comunicazione previsti, sarà compito dell'Appaltatore effettuare una valutazione tecnico-economica dell'intervento stesso. Qualora la procedura sia stata attivata dall'Amministrazione, prima della valutazione tecnico-economica, l'Appaltatore è ovviamente tenuto ad espletare un sopralluogo.

Dovranno essere garantiti dall'Appaltatore i seguenti tempi di sopralluogo (tempo intercorrente fra la richiesta/segnalazione e l'inizio del sopralluogo stesso):

Livello di priorità	Tempi di sopralluogo	Descrizione
Emergenza in strutture presidiate 1	Entro 15 minuti dalla chiamata	Tipico di situazioni che possono mettere a rischio l'incolumità delle persone e/o possono determinare l'interruzione delle normali attività lavorative
Urgenza in strutture presidiate	Entro 1 ora dalla chiamata	Tipico di situazioni che possono compromettere le condizioni ottimali (es. condizioni microclimatiche) per lo svolgimento delle normali attività lavorative
Nessuna emergenza, nessuna urgenza	Entro 24 ore dalla chiamata	Tutti gli altri casi

Nota 1: Gli interventi atti a consentire l'uscita di persone rimaste all'interno di un impianto di trasporto verticale sono sempre da effettuarsi in emergenza.

Per "chiamata" si intende la comunicazione dell'esigenza attraverso uno dei canali di comunicazione visti in precedenza.
Il tempo limite per il sopralluogo, evidentemente, partirà dall'orario della chiamata (telefonata, fax, e-mail, ecc.).
Nel caso di mancato rispetto dei termini sopra indicati per il sopralluogo verranno applicate le penali previste all'art. 13.2 lett. P22).

Dopo il sopralluogo l'intervento dovrà essere classificato dall'Appaltatore come:

Programmabilità dell'intervento	Tempi di intervento
Indifferibile	Da eseguire contestualmente al sopralluogo, con soluzioni anche provvisorie atte a rimuovere le criticità riscontrate. La soluzione definitiva potrà essere programmata a breve, a medio o a lungo termine.
Programmabile a breve termine	Gli interventi devono essere effettuati in un arco temporale di 3 giorni solari dalla data di effettuazione del sopralluogo
Programmabile a medio termine	Gli interventi devono essere effettuati in un arco temporale tra i 3 e i 7 giorni solari dalla data di effettuazione del sopralluogo
Programmabile a lungo termine	Gli interventi devono essere effettuati in un arco temporale di oltre 7 giorni solari dalla data di effettuazione del sopralluogo, e un termine massimo di non oltre 3 mesi.

Nel caso specifico di Interventi Indifferibili l'Appaltatore sarà ritenuto responsabile per ogni eventuale danno causato imputabile ad un ritardo; l'Appaltatore metterà in atto soluzioni provvisorie atte a rimuovere le criticità riscontrate senza necessità di alcuna autorizzazione; per la soluzione definitiva procederà come gli altri tipi di intervento.
L'addetto che effettua il sopralluogo dovrà portare con se un modulo di Richiesta di Intervento, che al termine del sopralluogo deve in ogni caso essere compilato in ogni sua parte: su tale modulo, quindi, a prescindere dal fatto che a seguito del sopralluogo sia stato o meno risolto il problema che ha generato la chiamata, deve essere chiaro e rintracciabile: chi e cosa ha generato la chiamata; le azioni e le decisioni che sono state assunte per risolvere il problema alla base della chiamata.

9.3.3 Proposta di Ordine di Intervento e conseguente Ordine

La classificazione della succitata tabella dovrà comparire su un documento che prende il nome di Proposta di Ordine di Intervento; tale documento, sotto forma di facsimile di Ordine di Intervento, è compilato dal medesimo Appaltatore al fine di facilitare la stessa Amministrazione; deve essere consegnato al D.E.C.:

- Per interventi in emergenza o urgenza, entro 48 ore dal termine previsto per il sopralluogo, salvo diversa autorizzazione del D.E.C. medesimo;
- Per interventi non in emergenza o urgenza, entro 5 giorni lavorativi dal termine previsto per il sopralluogo.

In caso di mancato rispetto dei tempi di consegna indicati verrà applicata all’Appaltatore la penale di cui all’art. 13.2, lettera P23).

La proposta di Ordine di Intervento dovrà contenere tutte le informazioni necessarie alla identificazione dell’intervento, alla sua pianificazione/programmazione, alla definizione del costo complessivo (preventivazione) ed il riferimento alla segnalazione che l’ha generato, comprenderà:

a) Richiesta di Intervento;

b) individuazione dei punti critici dello stato di fatto sotto l’aspetto normativo, impiantistico, energetico, funzionale, strutturale, ambientale e antinfortunistico;

d) elaborati grafici, schemi funzionali, piante e planimetrie in grado di illustrare dettagliatamente le opere previste (dove necessario);

e) computo metrico dettagliato degli interventi previsti;

f) schede tecniche e materiale illustrativo (dove necessario);

g) programma dettagliato indicante le modalità e i tempi di esecuzione;

h) quanto altro ritenuto necessario.

Il computo metrico deve fare esplicito riferimento, in ogni sua parte, agli elaborati grafici ed all’interno dello stesso devono essere chiaramente individuabili la quantità dei materiali e delle attrezzature previste.

Tutti gli oneri derivanti dalla predisposizione e dall’applicazione della Proposta Ordine di Intervento, sono ricompresi nella costo complessivo definito all’interno della proposta stessa.

La preventivazione degli interventi/servizi dovrà avvenire sempre a misura e/o in economia utilizzando i listini e/o i prezzi della manodopera indicati all’art. 14.1 (al netto dei ribassi offerti in sede di gara).

Non si darà corso alla compilazione della Proposta di Ordine di Intervento nel caso in cui l’intervento è eseguibile contestualmente al sopralluogo per la sua semplicità e se l’Appaltatore ritiene che sia in franchigia; non generando alcun costo, l’intervento non necessita di autorizzazione, in questo caso l’Appaltatore compilerà gli appositi campi previsti sulla Richiesta di Intervento, descrivendo l’intervento eseguito per soddisfare l’esigenza del richiedente. In seguito l’Appaltatore, per tenere traccia dell’intervento, è tenuto comunque a “chiudere la chiamata” usando l’apposita sezione del Sistema Informativo preposta allo scopo, utilizzando opportunamente l’attributo dello “stato della richiesta”.

Qualora si proceda alla compilazione di una Proposta di Ordine di Intervento, sarà compito dell’Amministrazione valutare la necessità di effettuare l’intervento proposto, alla luce di diverse variabili (urgenza, pericolosità, rischio di interruzione di pubblico servizio, perdita del bene, rispetto dell'elenco delle priorità già in essere, ...) e decidere se dare o meno corso e con quale priorità all'intervento. L’Amministrazione, dopo le necessarie verifiche tecniche ed economiche, qualora intenda accettare la proposta di Ordine di Intervento così come compilata dall’Appaltatore, la approverà mediante sottoscrizione e la trasmetterà all’Appaltatore stesso. Solo a seguito di

accettazione da parte dell'Amministrazione la Proposta di Ordine di Intervento diventa Ordine di Intervento.

E' compito dell'Appaltatore verificare i livelli autorizzativi, emettere le richieste di autorizzazione e, recepite le autorizzazioni, provvedere all'esecuzione. In caso di mancata autorizzazione preventiva da parte dell'Amministrazione, ad eccezione degli interventi classificati come "indifferibili" per i quali non è richiesta l'autorizzazione, l'Appaltatore si dovrà assumere l'onere dell'intervento, effettuato senza autorizzazione, e degli eventuali disagi arrecati all'Amministrazione.

L'Amministrazione, in ogni caso, per l'esecuzione di interventi extra canone, ad eccezione degli interventi classificati come "indifferibili", si riserva la facoltà di rivolgersi a soggetti terzi diversi dall'Appaltatore, ad esclusione degli interventi definiti come "indifferibili", nel rispetto della normativa vigente.

Per gli interventi classificati come "indifferibili", da eseguirsi contestualmente al sopralluogo, con soluzioni anche provvisorie atte a rimuovere le criticità riscontrate, e la cui soluzione definitiva dovrà essere programmata a breve, a medio o a lungo termine, non essendo possibile la redazione di un preventivo, l'Ordine di Intervento dovrà essere redatto dall'Appaltatore a seguito di consuntivo, calcolato sempre utilizzando i listini ed i prezzi della manodopera di cui all'art. 14.1 (al netto dei ribassi offerti in sede di gara). In questi casi, quindi, l'Ordine di Intervento a consuntivo riguarderà le attività che l'Appaltatore ha messo in essere per eliminare le criticità; per la soluzione definitiva procederà generando una normale Proposta di Ordine di Intervento che seguirà l'iter ordinario.

Per tutti gli Ordini di Intervento deve essere garantita la massima visibilità e consultazione in qualsiasi momento, da parte dell'Amministrazione, dello stato degli interventi nonché la registrazione dell'effettuazione ultimata sul Sistema Informativo.

9.3.4 Scheda Consuntivo Intervento

Una volta terminato l'intervento dovrà essere effettuata la consuntivazione sia tecnica che economica in termini di risorse utilizzate, mediante una "Scheda consuntivo intervento" nella quale dovranno essere riportate almeno le seguenti informazioni:

- riferimenti della Richiesta di Intervento (modulo allegato all'Ordine di Intervento);
- riferimenti dell'Ordine d'Intervento;
- descrizione sintetica dell'intervento;
- data e ora di inizio e di fine intervento;
- quantità eseguite secondo le voci di listino prezzi (per intervento gestito a misura), con relative date di effettuazione e relativo importo complessivo;
- ore di manodopera impiegate e quantità di materiali utilizzati (per intervento gestito in economia, qualora previsto dall'Ordine di Intervento), con relative date di effettuazione e importo complessivo;
- importo complessivo dell' intervento;
- eventuali problematiche tecniche e/o operative riscontrate.

La scheda compilata in ogni sua parte dovrà quindi essere firmata dal Responsabile del Servizio come attestazione dell'esecuzione a regola d'arte dell'intervento. Per garantire la massima visibilità di tale Scheda, essa dovrà essere consultabile in qualsiasi momento da parte dell'Amministrazione attraverso il Sistema Informativo.

Ricevuta la Scheda Consuntivo Intervento, l'Amministrazione, previa verifica tecnica ed economica della scheda e dell'intervento stesso, firmerà per accettazione. Nel caso dovesse

riscontrare anomalie nella scheda o nell'esito dell'attività svolta, potrà richiedere chiarimenti e/o integrazioni.

Sarà onere dell'Appaltatore, in occasione della consegna periodica dello "Stato di Avanzamento delle Attività extra-canone", evidenziare il numero e l'importo cumulativo periodico degli interventi extra-canone approvati, erogati e consuntivati secondo il processo operativo precedentemente descritto, al fine di monitorare l'andamento degli importi spesi per interventi extracanone.

9.3.5 Stato di Avanzamento attività extra-canone

Tutti gli Ordini di Intervento le cui schede Consuntivo Intervento sono state approvate dall'Amministrazione andranno ad essere allegati al documento che prende il nome di "Stato di Avanzamento Attività extra-canone". Tale riepilogo contabile, con i necessari riferimenti tecnici alle Richieste di Intervento, agli Ordine di Intervento e alle Schede Consuntivo Intervento, sarà presentato all'Amministrazione alle scadenze previste per la fatturazione delle attività extra-canone. Dovrà contenere, ogni volta, dettaglio e riepilogo del periodo di fatturazione in corso, e solo il riepilogo progressivo dall'inizio dell'appalto. Il documento dovrà essere semplice ed efficace; ed allo stesso tempo, attraverso i riferimenti agli altri documenti, dovrà consentire la analisi di dettaglio dei vari interventi svolti.

10 SISTEMA INTEGRATO DI SERVIZI PER MANUTENZIONE E CONDUZIONE IMPIANTI TECNOLOGICI

Per Sistema Integrato di Servizi di Manutenzione e Conduzione Impianti Tecnologici s'intende l'insieme delle attività , sia a canone che extra canone, che dovranno essere svolte dall'Appaltatore, in conformità alle richieste dell'Amministrazione, attraverso il Contratto e gli eventuali Atti Aggiuntivi.

Il Sistema Integrato di Servizi per la Manutenzione e Conduzione degli Impianti Tecnologici sarà costituito da:

- Manutenzione e Conduzione Impianti di Riscaldamento e Raffrescamento;
- Manutenzione e Conduzione Impianti Elettrici;
- Manutenzione e Conduzione Impianti di Trasporto verticale;
- Manutenzione e Conduzione Impianti Antincendio;
- Manutenzione e Conduzione Impianti di Sicurezza;
- Manutenzione e Conduzione Impianto Idrico Sanitario e di Osmosi;
- Manutenzione e Conduzione impianti speciali Auditorium;

Ove non diversamente specificato, l'attivazione di ciascun servizio di Manutenzione e Conduzione, a prescindere dalla tipologia di impianto cui è destinato, garantisce, a fronte del pagamento del canone le seguenti attività:

- le attività connesse ai servizi di Gestione e Coordinamento dei servizi di Manutenzione
- gli interventi, di natura preventiva e programmata, diretti al mantenimento della funzionalità degli impianti: volte a garantire la piena fruibilità dell'impianto cui il servizio è destinato; nonché le attività di manutenzione preventiva e programmata previste dalla normativa vigente e/o dai manuali di uso e manutenzione delle varie apparecchiature/impianti/componenti presenti negli immobili oggetto del Contratto;

- gli interventi relativi a manutenzione a guasto e/o su chiamata per ripristini di lieve entità di importo inferiore al valore della franchigia non previsti nelle attività programmate di cui al punto precedente;
- la Reperibilità diurna per il relativo servizio di Manutenzione e Conduzione attivato;
- la Reperibilità in orario notturno/festivo per il relativo servizio di Manutenzione e Conduzione.

10.1 Prescrizioni generali

Tutte le attività dovranno essere comunque effettuate:

• nel rispetto delle norme vigenti;
• secondo le buone regole dell'arte;
• con l'obiettivo di mantenere la piena efficienza e la fruibilità degli impianti.

L'esecuzione delle prestazioni in oggetto dovrà avvenire con modalità e termini tali da arrecare il minimo ragionevole pregiudizio all'utilizzazione dei locali e a tutte le attività dell'Amministrazione, in relazione al tipo ed entità degli interventi.

L'Appaltatore dovrà assicurare la costante verifica dello stato complessivo degli immobili e degli impianti, sia ai fini della sicurezza che della funzionalità, con l'obbligo di segnalare all'Amministrazione ogni anomalia o stato di pericolo, suggerendo possibili rimedi e/o azioni da intraprendere.

A tal fine l'Appaltatore dovrà:

• tempestivamente segnalare eventuali situazioni e circostanze che possano compromettere la sicurezza del personale che opera all'interno degli immobili;
• ogni tre mesi, anche in assenza del verificarsi di una o più delle situazioni/circostanze di cui al punto precedente, produrre un report (Report sulla Sicurezza degli Immobili) nel quale, con riferimento ad ogni immobile, riferisca in merito alla presenza o meno di pericoli riscontrati nel corso dell'attività di manutenzione periodica, oltre a suggerire eventuali azioni da mettere in atto per eliminare tali pericoli; tale report dovrà essere consegnato entro e non oltre 10 giorni successivi alla scadenza del trimestre relativo. In caso di ritardo è prevista l'applicazione della penale di cui all'art. 13.2, punto P30.

Per tutti gli interventi, di natura preventiva e programmata, elencati nell'Allegato 1, e per tutti i componenti impiantistici indicati come *master*, l'appaltatore dovrà predisporre un apposito Registro di manutenzione, da custodire opportunamente nell'immobile a cui il registro si riferisce. In tale registro dovranno essere opportunamente annotate le risultanze delle attività di manutenzione (data di effettuazione degli interventi, periodicità degli interventi eseguiti, misure significative relative al funzionamento delle apparecchiature, ecc.); forma e contenuti di tale registro dovranno essere proposte all'interno dell'offerta tecnica.

In casi particolari e giustificabili, di notevole importanza, l'Amministrazione, al fine di evitare intralcio alle attività dell'Amministrazione stessa, al fine di evitare significativo disagio agli utenti, potrà richiedere di eseguire le attività definite nel Cronoprogramma anche di notte o nei giorni festivi o in particolari periodi dell'anno, senza che l'Appaltatore possa pretendere compensi suppletivi o indennizzi a qualsiasi titolo, così come prescritto all'art. 15.3.

Sarà cura dell'appaltatore, nell'ambito del servizio di Programmazione e Rendicontazione delle attività a canone, individuare la modalità corretta di gestire questo tipo di componenti impiantistici: potrà decidere di replicare un componente all'interno dei due servizi e di gestirne, eventualmente, anche la manutenzione nel corso delle stagioni intermedie; oppure associare tutti i componenti preposti al riscaldamento invernale e/o al raffrescamento/condizionamento estivo nell'ambito del

generico servizio di Climatizzazione, specificando per ciascuno le stagioni di funzionamento (estiva e/o invernale e/o intermedia).

10.2 Avvertenze: materiali e scorte.

Nel pagamento del canone risultano sempre compresi i materiali di consumo e/o usura necessari per l'effettuazione delle attività previste nel canone stesso.

I materiali di ricambio dovranno essere della stessa marca e modello di quelli originariamente impiegati. Nel caso non fossero reperibili sul mercato dovranno essere conformi a quelli originariamente utilizzati e comunque delle migliori marche in commercio.

Non è assolutamente ammesso l'impiego di materiale di recupero. L'Appaltatore dovrà essere in grado di provvedere alla ricostruzione di quei componenti obsoleti non più reperibili sul mercato e non sostituibili con altri aventi la medesima funzionalità.

L'Appaltatore dovrà trovarsi sempre provvisto di scorte di materiali, sia di consumo che di ricambio, ed attrezzi necessari ad assicurare, in qualunque evenienza, la continuità del servizio.

Nell'eseguire le operazioni di trasporto e scarico dei materiali, l'Appaltatore sarà tenuto a seguire i percorsi e gli orari fissati dall'Amministrazione per ragioni di ordine, di sicurezza e d'igiene, restando a carico dell'Appaltatore ogni attività di pulizia o provvedimento atto a garantire l'igiene ed il decoro degli immobili in relazione alle predette operazioni.

Tutti i materiali di risulta delle attività rimarranno in carico dell'Appaltatore e dovranno essere allontanati a cura dell'Appaltatore (attività compresa nel canone) con trasporto, laddove necessario, in idonea discarica per rifiuti urbani, speciali o tossico-nocivi, salvo diverse disposizioni da parte dell'Amministrazione.

E' facoltà dell'Ente Appaltante di chiedere all'Appaltatore di costituire a sua cura, e a spese dell'ente [previo accordo sui costi], uno o più magazzini di ricambi ritenuti strategici.

Tali ricambi saranno messi a disposizione dell'Appaltatore per riparazioni per le quali l'appaltatore avrà diritto a vedersi riconosciuta la sola manodopera utilizzata

10.3 Controlli e verifiche

Al fine di garantire la sicurezza e la qualità dei servizi di manutenzione, nonché verificare, nel corso del Contratto, il rispetto dello stesso, potranno essere effettuati controlli e verifiche.

Saranno effettuati in contraddittorio tra l'Appaltatore ed il personale preposto dell'Amministrazione, e riguarderanno parametri di comfort microclimatico quali temperatura, umidità relativa, purezza e velocità dell'aria; e di comfort illuminotecnico (grado di illuminamento sul piano di lavoro). I valori di riferimento e le relative tolleranze saranno quelli stabiliti dalla normativa vigente, e dipenderanno dal tipo di impianto che sottende al raggiungimento di tali valori. In caso di mancato rispetto dei valori di riferimento, qualora l'Appaltatore non riesca a fornire una valida motivazione, supportata eventualmente da calcoli e/o ulteriori misurazioni attinenti lo specifico parametro si procederà all'applicazione della penale prevista alla lettera P24 dell'art. 13.2.

Le misure dovranno essere effettuate in conformità alle norme UNI CTI CEI in vigore, mentre i risultati ottenuti dovranno essere annotati nel Verbale redatto in contraddittorio contestualmente all'espletamento delle operazioni di misura.

Sarà compito dell'Appaltatore mettere a disposizione le apparecchiature necessarie munite di certificato di taratura. Tali controlli verranno effettuati in giorni ed ore concordate con l'Amministrazione.

L'Appaltatore, periodicamente, verificherà il regolare funzionamento delle apparecchiature di misura ed il rispetto della classe di precisione prevista per le misure da effettuare; la certificazione

delle apparecchiature utilizzate per le misure dovrà essere effettuata con le modalità previste dagli Enti ufficiali di verifica: qualsiasi disfunzione o mancato funzionamento delle apparecchiature di misura invaliderà le verifiche effettuate.

L'Appaltatore dovrà fornire annualmente copia dei certificati di taratura degli strumenti in dotazione al proprio personale o utilizzati per misurare grandezze inerenti il servizio erogato. Qualora venisse riscontrato, nel corso delle attività di verifica/controllo, l'utilizzo di strumentazione non compresa nell'elenco che l'Appaltatore trasmette annualmente, entro e non oltre il 15 febbraio di ogni anno, si procederà all'applicazione della penale prevista alla lettera P25 dell'art. 13.2. In caso di ritardo nella consegna del suddetto elenco si procederà all'applicazione della penale prevista alla lettera P26 dell'art. 13.2.

10.4 Audit e Ispezioni da parte dell'Amministrazione

L'Amministrazione, attraverso il D.E.C. o addetti dallo stesso nominati, nel corso della durata contrattuale, potrà effettuare audit ed ispezioni, senza l'obbligo di preavviso, avendo cura di non ostacolare l'andamento delle attività. In particolare a titolo esemplificativo, rappresentanti dell'Amministrazione potranno:

- procedere ad ispezioni presso i luoghi di esecuzione delle prestazioni legate ai servizi attivati;
- procedere ad ispezioni presso gli impianti, i locali assegnati ed i luoghi di deposito degli attrezzi e macchinari;
- controllare gli apparecchi di misura usati dall'Appaltatore;
- effettuare verifiche necessarie all'accertamento della regolare conduzione o conclusione della prestazioni;
- acquisire tutte le informazioni disponibili presso l'Appaltatore e connesse direttamente ed indirettamente all'esecuzione dei servizi attivati, anche mediante presa visione o acquisizione di copia di ogni documentazione contabile, amministrativa o tecnica, fermo restando l'obbligo di mantenere la riservatezza in ordine alle informazioni così acquisite;
- richiedere all'Appaltatore relazioni in forma scritta in ordine allo stato delle prestazioni ed in ordine agli assetti economici, finanziari o tecnici dell'Appaltatore stesso;
- etc…

Più in particolare, con riferimento alle attività schedulate nel Cronoprogramma, l'Amministrazione si riserva la facoltà di effettuare controlli degli interventi, di natura preventiva e programmata, delle seguenti tipologie:

a. *tracciabilità documentale* ;
b. *controlli in campo.*

I controlli del primo tipo potranno avvenire sia tramite il Registro di Manutenzione sia attraverso il Sistema Informativo (la sezione relativa allo Stato di Avanzamento delle Attività a Canone).

I controlli in campo saranno effettuati sempre con riferimento ai suddetti interventi e potranno essere effettuati da personale autorizzato dal D.E.C., senza preavviso per quegli interventi la cui verifica non richiede l'assistenza di manodopera dell'Appaltatore; con preavviso minimo di un giorno lavorativo nel caso di controlli su interventi di natura preventiva e programmata la cui complessità richiede la presenza di un operatore che metta in condizioni gli addetti ai controlli di effettuare le verifiche del caso. Nel caso di preavviso l'Appaltatore sarà informato del solo immobile dove verranno effettuati i controlli e non dei componenti impiantistici su cui verteranno i controlli stessi.

Tali controlli saranno finalizzati a verificare/certificare che le attività, di natura preventiva e programmata, siano state eseguite a regola d'arte; qualora venga ravvisato che una attività non sia stata resa o non eseguita a regola d'arte si procederà, mediante formale contestazione, all'applicazione di una penale secondo lo schema di seguito riportato:

	Documentale	In campo
Quindicinale	Vedi lett. P1 art. 13.2	Vedi lett. P10 art. 13.2
Mensile	Vedi lett. P2 art. 13.2	Vedi lett. P11 art. 13.2
Trimestrale	Vedi lett. P3 art. 13.2	Vedi lett. P12 art. 13.2
Semestrale	Vedi lett. P4 art. 13.2	Vedi lett. P13 art. 13.2
Annuale	Vedi lett. P5 art. 13.2	Vedi lett. P14 art. 13.2
Ogni anno e mezzo	Vedi lett. P6 art. 13.2	Vedi lett. P15 art. 13.2
Triennale	Vedi lett. P7 art. 13.2	Vedi lett. P16 art. 13.2
Quinquennale	Vedi lett. P8 art. 13.2	Vedi lett. P17 art. 13.2
Secondo necessità	Vedi lett. P9 art. 13.2	Vedi lett. P18 art. 13.2

Gli importi delle penali riportati nella tabella dell'art. 13.2, con riferimento ai controlli in campo e ai controlli documentali sul Registro di Manutenzione, sono da intendersi per ogni giorno di ritardo a partire dalla data prevista per una certa attività all'interno del Cronoprogramma, a cui va sommata l'alea della tabella dell'art. 9.2, fino alla data in cui viene riscontrata l'inadempienza.

Gli importi delle penali riportati nella tabella dell'art. 13.2, con riferimento ai controlli documentali sul Sistema Informativo, sono da intendersi per ogni giorno di ritardo a partire dalla data prevista per una certa attività all'interno del Cronoprogramma, a cui va sommata l'alea della tabella dell'art. 9.2 più gli ulteriori 5 giorni lavorativi citati nello stesso articolo 9.2, fino alla data in cui viene riscontrata l'inadempienza.

É evidente, dunque, che l'alea sulle attività di manutenzione prevista per consentire e tollerare dei ritardi controllati rispetto alla programmazione contenuta nel crono programma, costituisce anche il "limite temporale inferiore" per la validità delle attività di controllo. Con riferimento ai controlli in campo sussiste anche un "limite temporale superiore" che si ottiene sommando all'ultimo giorno utile per l'espletamento di una certa attività il numero di giorni che si ricava dalla seguente tabella:

Tabella alea per controlli in campo		
ACRONIMO	**Descrizione Periodicità**	**Alea (in giorni solari)**
Q	Quindicinale	3
M	Mensile	5
T	Trimestrale	5
S	Semestrale	10
A	Annuale	15
D	Ogni anno e mezzo	20
R	Triennale	25
V	Quinquennale	25
N	Secondo Necessità	25

Per esempio: l'attività di "verifica serraggio morsettiere cavi/fili" sui quadri elettrici generali di bassa tensione, che all'interno dell'Allegato 1 è richiesta con periodicità annuale, sia programmata per una determinata data. L'Appaltatore ha come tempo limite max di 15 giorni; un'attività di controllo per essere efficace ai fini dell'applicazione della penale, deve essere eseguita entro e non oltre i successivi 30 giorni.

Resta inteso che eventuali controlli non efficaci ai fini dell'applicazione della penale potranno in ogni caso dar luogo a delle segnalazioni alle quali l'Appaltatore è tenuto a dar seguito, effettuando con urgenza le attività contestate.

Le eventuali penali saranno moltiplicate per i seguenti fattori correttivi, in relazione alla numerosità dei componenti sulla quale è stata riscontrata l'inadempienza (la numerosità dei componenti all'interno dell'immobile sarà desunta dall'Anagrafica Impiantistica):

Numerosità componenti (NComp)	Fattore moltiplicativo
1 ≤ NComp < 3	2
3 ≤ NComp < 10	1.5
NComp ≥ 10	1

L'Appaltatore sarà comunque tenuto, secondo correttezza e buona fede, a fornire tutta la necessaria collaborazione verso l'Amministrazione nell'esercizio della sua attività di vigilanza e controllo, in generale conformando e adeguando la propria attività secondo forme tali a rendere efficace ed effettiva l'attività di controllo e vigilanza dell'Amministrazione e, in particolare, adempiendo scrupolosamente alle specifiche attività contenute, per ciascun servizio attivato, all'interno delle Schede di Manutenzione. L'Appaltatore sarà tenuto ad annotare nello Stato di Avanzamento delle Attività a Canone i risultati delle attività di Audit ed Ispezione effettuate dall'Amministrazione.

10.5 Manutenzione e Conduzione degli Impianti di Riscaldamento e Raffrescamento

Il presente servizio è volto a garantire la piena efficienza di tutti gli Impianti di Riscaldamento e Raffrescamento.

Nello svolgimento di tale attività l'Appaltatore dovrà attenersi a quanto previsto nella normativa vigente in materia; sarà inoltre compito dell'Appaltatore verificare e rispettare le eventuali norme regolamentari di emanazione locale inerenti la materia. L'oggetto del servizio dovrà rivolgersi almeno all'elenco di insiemi impiantistici e relativi componenti inclusi nell'Allegato 1.

La selezione del servizio di conduzione manutenzione degli impianti di riscaldamento e raffrescamento si riferisce, quindi, a tutti quegli impianti e componenti impiantistici che sottendono al raggiungimento delle condizioni di comfort microclimatico all'interno degli immobili nel corso della stagione invernale.

10.5.1 Attività comprese nel canone

Il canone comprende le seguenti attività:

- conduzione degli impianti;
- attività di mantenimento della funzionalità degli impianti, di natura preventiva e programmata;

• interventi di ripristino di lieve entità, ciascuno di importo inferiore alla franchigia, non previsti nelle attività programmate;
• reperibilità;
• fornitura dei prodotti necessari e sostituzione dei materiali e dei pezzi guasti od usurati di importo inferiore alla franchigia.

10.5.2 Servizio di Conduzione dell'Impianto

L'attività di conduzione consiste nel sovrintendere al normale funzionamento degli impianti tecnologici volta a garantire i livelli prestazionali previsti.

Nel caso specifico lo spegnimento/accensione dell'impianto di riscaldamento e di raffrescamento, ed il relativo periodo di preaccensione, dovrà essere gestito dall'Appaltatore in modo tale che pur garantendo la temperatura richiesta sia perseguito il contenimento energetico.

Nello svolgimento delle attività di conduzione l'Appaltatore dovrà attenersi a quanto contenuto nella normativa vigente (legge 615 del 13/7/66, legge 10 del 9/1/91, D.P.R. 412 del 26/8/93, del D.P.R. 551 del 21/12/1999, DLgs 192/05 e smi); dovrà svolgere il ruolo di conduttore dell'impianto, gestire l'eventuale libretto di centrale e/o d'impianto e assumere il ruolo del **Terzo Responsabile** relativamente agli impianti termici nei termini previsti dal D.P.R.412/93 e s.m.i..

Qualsiasi attività di conduzione necessaria per il corretto funzionamento degli impianti in oggetto sarà compresa nel canone.

10.5.3 Terzo Responsabile

L'appaltatore, alla data di presa in consegna dell'Impianto Termico e Termo-frigorifero, formalizzata con la sottoscrizione del "Verbale di Presa in Consegna degli Impianti termici" assume la funzione di Terzo Responsabile per svolgere tutte le attività previste dalla legge 10/91, dal D.P.R. 412/93 e s.m.i..

Nell'ambito di tale ruolo dunque, l'Appaltatore ha la responsabilità di condurre gli Impianti Termici e di disporre tutte le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria secondo le prescrizioni riportate nei manuali d'uso e manutenzione redatti dal costruttore delle apparecchiature degli Impianti Termici ovvero secondo la normativa UNI e CEI per quanto di competenza.

L'Appaltatore, inoltre, deve:

a) accertare, al momento della presa in consegna dell'Impianto Termico, la sussistenza o meno del Libretto di Centrale o del Libretto di Impianto; in ogni caso deve provvedere al suo reperimento e completamento in ogni sua parte;

b) trascrivere sul Libretto di Centrale (o Libretto di Impianto) nel corso della gestione, i dati relativi al funzionamento dinamico dell'Impianto Termico relativamente ai parametri di combustione, al consumo di combustibile e di energia termica, nonché gli interventi manutentivi effettuati;

c) redigere sotto forma di ordini di lavoro gli interventi manutentivi ed allegarli al Libretto di Centrale (o Libretto di Impianto);

d) fornire il resoconto delle attività di controllo e manutenzione svolte su tutto il parco impianti, con l'indicazione dettagliata di tutti gli interventi effettuati, sia su programma sia accidentali, e degli eventuali componenti sostituiti.

Il Libretto di Centrale (o il Libretto di Impianto) deve essere conforme a quanto previsto dalla normativa tempo per tempo vigente.

Tutte le contestazioni relative alle modalità di conduzione e mantenimento degli Impianti Termici, dovranno essere comunicate per iscritto, anche via fax, dall'Amministrazione all'Appaltatore in qualità di Terzo Responsabile. L'Appaltatore è tenuto a rapportarsi con l'Amministrazione e redigere in contraddittorio un verbale che dovrà essere sottoscritto dalle parti. Ove il Terzo Responsabile dovesse rifiutarsi di sottoscrivere il suddetto verbale, l'Amministrazione ne certificherà il diniego alla presenza di due testimoni, anche dipendenti dell'Amministrazione stessa, e procederà alla comunicazione a mezzo Raccomandata A.R., inviata presso il domicilio eletto dell'Appaltatore ai fini delle comunicazioni relative al contratto. Resta comunque inteso che in caso di rifiuto di ricevimento da parte dell'Appaltatore, gli eventuali termini concessigli decorreranno dalla data di sottoscrizione del verbale e non dalla data di ricevimento della raccomandata.

Il Terzo Responsabile deve rapportarsi con l'Amministrazione fornendo costante informazione sull'andamento del servizio e su tutti i suoi aspetti gestionali ed impiantistici con le modalità di monitoraggio previste dal presente Capitolato nonché con le eventuali altre modalità da concordare.

Gli Impianti Termici, i locali e le parti di edificio relativi, devono essere accessibili in qualunque momento al personale tecnico/amministrativo dell'Amministrazione per l'opportuna sorveglianza e per i controlli del caso.

10.5.4 Esercizio degli Impianti termici e delle apparecchiature

L'Appaltatore è tenuto a mantenere in esercizio gli Impianti Termici e le relative apparecchiature di produzione, distribuzione, regolazione ed emissione dell'energia termica per il riscaldamento e raffrescamento. In particolare l'Appaltatore ha l'obbligo di gestire tutte le reti di distribuzione dei fluidi e le apparecchiature di scambio, di spina e di regolazione installati. Inoltre l'Appaltatore è tenuto ad effettuare un continuo controllo delle conformità di tutti i parametri funzionali degli stessi, affinché essi forniscano le prestazioni previste dal presente Capitolato.

A tale riguardo l'Appaltatore deve garantire l'apporto di fluidi, nei vari punti di utilizzo, aventi i corretti valori di pressione, temperatura, portata, al fine di consentire alle apparecchiature utilizzatrici di assicurare le prestazioni attese.

La conduzione dell'Impianto Termofrigorifero deve essere effettuata con personale qualificato o con personale professionalmente abilitato secondo quanto richiesto dalla normativa tempo per tempo vigente. Il nominativo del personale impiegato e/o impiegabile nello svolgimento delle attività deve essere preventivamente comunicato all'Amministrazione.

L'Appaltatore deve comunque mettere a disposizione per tutta la durata del Contratto un numero di addetti che permetta il regolare esercizio dell'Impianto Termofrigorifero conformemente a quanto stabilito dalle vigenti normative di settore e dalle indicazioni del presente Capitolato e del Contratto.

L'Appaltatore è tenuto a provvedere all'ottenimento delle necessarie dichiarazioni di conformità, allegando la relativa documentazione al Libretto di Centrale, nel rispetto delle vigenti norme in materia di sicurezza, uso razionale dell'energia e salvaguardia dell'ambiente.

L'Appaltatore deve altresì:

a) procedere all'affissione di apposito cartello con gli orari di funzionamento dell'Impianto Termofrigorifero e con l'indicazione del "Terzo Responsabile";

b) predisporre l'avviamento e l'accensione delle apparecchiature e della Centrale Termofrigorifera;

c) provvedere alla pulizia stagionale dei locali della Centrale Termofrigorifera, della centrale termica e del deposito per i combustibili, comprensiva di eventuali pozzi perdenti, che deve essere ultimata al più tardi entro il secondo mese successivo all'ultimo giorno di

riscaldamento ed eseguire la pulizia interna ed esterna, l'ispezione ed il controllo dei serbatoi. In modo particolare, al termine del contratto, l’Appaltatore deve riportare sul Libretto di Centrale il valore volumetrico e/o il peso di giacenza serbatoi/depositi dei combustibili;
d) provvedere alla pulizia dei locali nelle adiacenze di vasi di espansione o altre apparecchiature inerenti l'Impianto Termofrigorifero;
e) assicurare il controllo, il mantenimento e/o il ripristino delle condizioni di illuminazione e di sicurezza di scale, passerelle e percorsi di accesso ai locali in cui sono ubicati i vasi di espansione o altre apparecchiature inerenti l'Impianto Termofrigorifero;
f) mantenere funzionanti i depuratori d'acqua, con fornitura e ripristino di sali e resine. La durezza dell'acqua trattata non deve superare 5° francesi e comunque deve essere mantenuta entro i limiti prescritti dal costruttore delle caldaie e scambiatori e/o dal progettista dell’Impianto Termofrigorifero;
g) provvedere allo sgombero ed al trasporto alle pubbliche discariche dei rifiuti provenienti dalle pulizie e dalle riparazioni effettuate alle apparecchiature installate e conservare la documentazione necessaria a provare il rispetto della normativa relativa allo smaltimento dei rifiuti, particolarmente per quelli contenenti amianto;
h) dotare la Centrale Termofrigorifera di apposita cassetta metallica o plastica pesante con portello in vetro infrangibile o plexiglas, impenetrabile alla polvere e dotata di serratura a cricchetto, adatta a contenere e conservare il Libretto di Centrale, gli schemi, le omologazioni e la restante documentazione relativa agli impianti;
i) ripristinare, completare e mantenere la cartellonistica obbligatoria relativa all’Impianto Termofrigorifero.

10.5.5 Servizio di mantenimento preventivo e programmato della funzionalità dell’impianto

Le attività di mantenimento della funzionalità degli impianti di riscaldamento e raffrescamento, di natura preventiva e programmata, sono quelle attività di verifica, controllo, monitoraggio volte a garantire la piena disponibilità degli stessi relativamente agli immobili oggetto del Contratto e degli eventuali Atti Aggiuntivi.

L’elenco esemplificativo e non esaustivo delle attività che dovranno essere effettuate sulle singole unità fondamentali degli impianti, con le relative frequenze minime, viene riportato all’interno dell’Allegato 1 al presente Capitolato.

Gli eventuali interventi, di natura preventiva e programmata degli impianti, su elementi, anche non indicati specificamente all’interno del succitato Allegato, ma integrati nel sistema impianto saranno considerati già compresi nel canone.

10.5.6 Interventi di ripristino di lieve entità

Si intendono quegli interventi relativi a manutenzione a guasto e/o su chiamata per ripristini di lieve entità di importo inferiore al valore della franchigia, non previsti nelle attività programmate di cui al punto precedente, da effettuarsi su tutti i componenti degli impianti di Riscaldamento e volti a garantire la sostituzione di parti di usura.

Gli interventi di ripristino di lieve entità sono compresi nel canone.

Tali interventi, che non necessitano di preventiva autorizzazione del D.E.C., che comunque deve essere informato dell’effettiva necessità, dovranno essere in ogni caso consuntivati al termine degli stessi, ed indicati in un allegato allo Stato di Avanzamento delle Attività Extra-Canone.

10.5.7 Livelli di Servizio richiesti

I Livelli di Servizio che l'Appaltatore dovrà garantire, ed il cui raggiungimento verrà valutato in base al sistema di valutazione e controllo dei Livelli di Servizio di cui all'art. 12, sono stati definiti al fine di perseguire i seguenti risultati:

- rispettare i tempi di sopralluogo/intervento;
- rispettare i tempi di esecuzione in base al Cronoprogramma;
- minimizzare la frequenza dei guasti.

10.5.8 Attività extra-canone

Tutte le attività extra-canone, così come definite all'art. 3.2, saranno gestite attraverso Ordini di Intervento, predisposti dall'Appaltatore ed approvati dal D.E.C., applicando i listini e/o i prezzi della manodopera di cui all'art. 14.1, al netto del ribasso offerto in sede di gara.

Per le suddette attività è riservata all'Amministrazione la facoltà di decidere se avvalersi di soggetti terzi diversi dall'Appaltatore, nel rispetto della normativa vigente.

Tutti gli interventi eseguiti saranno indicati nello Stato di avanzamento delle Attività Extra-canone.

10.6 Manutenzione e Conduzione degli Impianti Elettrici

Il presente servizio è volto a garantire la piena efficienza di tutti gli Impianti Elettrici (media e bassa tensione, distribuzione forza motrice, illuminazione normale e di emergenza etc …) all'interno degli immobili per i quali il servizio è attivato.

Nello svolgimento di tale attività l'Appaltatore dovrà attenersi a quanto previsto nella normativa vigente in materia; sarà inoltre compito dell'Appaltatore verificare e rispettare le eventuali norme regolamentari di emanazione locale inerenti la materia.

L'oggetto del servizio dovrà rivolgersi almeno all'elenco di insiemi impiantistici e relativi componenti inclusi nell'Allegato 1.

10.6.1 Attività comprese nel canone

Il canone comprende le seguenti attività:

- conduzione degli impianti;
- attività di mantenimento della funzionalità degli impianti, di natura preventiva e programmata;
- interventi di ripristino di lieve entità ciascuno di importo inferiore alla franchigia, non previsti nelle attività programmate;
- reperibilità;
- fornitura dei prodotti necessari e sostituzione dei materiali e dei pezzi guasti od usurati di importo inferiore alla franchigia.

10.6.2 Servizio di Conduzione dell'Impianto

L'attività di conduzione consiste nel sovrintendere al normale funzionamento degli impianti tecnologici, volta a garantire i livelli prestazionali previsti. La conduzione degli Impianti Elettrici comprende le seguenti attività:

- l'esecuzione delle manovre relative alla messa in funzione ed alla eventuale disattivazione degli impianti tutte le volte che se ne presenti la necessità nell'ambito della gestione del servizio;
- garantire, nei vari ambienti, il livello di illuminamento per cui l'impianto è stato costruito, ovvero, in nuove realizzazioni, il livello medio richiesto dalle norme UNI EN 12464 – 1:2004;
- l'effettuazione degli interventi di regolazione e di correzione finalizzati a mantenere le condizioni richieste, compatibilmente con il conseguimento della massima economia di esercizio, della maggior durata e disponibilità e della migliore utilizzazione degli impianti stessi.

Eventuali sospensioni programmate dell'erogazione di energia elettrica dovranno essere richieste e autorizzate dall'Amministrazione per iscritto.

Al fine di garantire la sicurezza e la qualità del servizio, saranno attuati tutti i controlli e le misure previste dalla normativa vigente; saranno effettuati con le modalità e con la periodicità indicate dalla normativa stessa, mentre i risultati ottenuti dovranno essere opportunamente registrati.

L'Appaltatore dovrà assicurare la costante verifica dello stato complessivo degli impianti, sia ai fini della sicurezza che della funzionalità, con l'obbligo di segnalare all'Amministrazione ogni anomalia o stato di pericolo.

L'Appaltatore, periodicamente verificherà il regolare funzionamento delle apparecchiature di misura e controllo ed il rispetto della classe di precisione prevista per le misure da effettuare; la certificazione delle apparecchiature utilizzate per le misure dovrà essere effettuata con le modalità previste dagli Enti ufficiali di controllo e verifica: qualsiasi disfunzione o mancato funzionamento delle apparecchiature di misura e di controllo invaliderà le verifiche effettuate.

E' fatto obbligo all'Appaltatore garantire il corretto funzionamento degli impianti di rifasamento e garantire la gestione ottimale, dal punto di vista energetico, di tutti gli Impianti Elettrici, ivi compresi eventuali gruppi elettrogeni presenti negli edifici.

L'Appaltatore dovrà inoltre supportare ed assistere l'Amministrazione nell'espletamento di tutti gli obblighi definiti dal D.P.R. 462 del 22/10/2001 relativi agli impianti elettrici di messa a terra e ai dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche.

Qualsiasi attività di conduzione necessaria per il corretto funzionamento degli impianti in oggetto sarà compresa nel canone.

10.6.3 Servizio di mantenimento preventivo e programmato della funzionalità dell'impianto

Le attività di mantenimento della funzionalità degli impianti elettrici, aventi natura preventiva e programmata, sono quelle attività di verifica, controllo, monitoraggio, volte a garantire la piena disponibilità degli stessi relativamente agli immobili oggetto dell'Ordinativo Principale di Fornitura e/o degli Atti Aggiuntivi all'Ordinativo Principale di Fornitura.

L'elenco esemplificativo e non esaustivo delle attività che dovranno essere effettuate sulle singole unità fondamentali degli impianti, con le relative frequenze minime, viene riportato all'interno dell'Allegato 1 al presente Capitolato.

Gli eventuali interventi, di natura preventiva e programmata degli impianti, su elementi, anche non indicati specificamente all'interno della sopraccitata Appendice, ma integrati nel sistema impianto saranno considerati già compresi nel canone.

10.6.4 Interventi di ripristino di lieve entità

Si intendono quegli interventi relativi a manutenzione a guasto e/o su chiamata per ripristini di lieve entità di importo inferiore al valore della franchigia, con previsti nelle attività programmate di cui al punto precedente, da effettuarsi su tutti i componenti degli impianti Elettrici e volti a garantire la sostituzione di parti di usura.

Gli interventi di ripristino di lieve entità sono compresi nel canone. Tali interventi, che non necessitano di preventiva autorizzazione del D.E.C., che comunque deve essere informato dell'effettiva necessità, dovranno essere in ogni caso consuntivati al termine degli stessi, ed indicati in un allegato allo Stato di avanzamento delle Attività Extra-canone.

10.6.5 Livelli di Servizio richiesti

I Livelli di Servizio che l'Appaltatore dovrà garantire ed il cui raggiungimento verrà valutato in base al sistema di valutazione e controllo dei Livelli di Servizio di cui al'art. 12, sono stati definiti al fine di perseguire i seguenti risultati:

- rispettare i tempi di sopralluogo/intervento;
- rispettare i tempi di esecuzione in base al Cronoprogramma;
- minimizzare la frequenza dei guasti.

10.6.6 Attività extracanone

Tutte le attività extra-canone, così come definite all'art. 3.2, saranno gestite attraverso Ordini di Intervento, predisposti dall'Appaltatore ed approvati dal D.E.C., applicando i listini e/o i prezzi della manodopera di cui all'art. 14.1, al netto del ribasso offerto in sede di gara.

Per le suddette attività è riservata all'Amministrazione la facoltà di decidere se avvalersi di soggetti terzi diversi dall'Appaltatore, nel rispetto della normativa vigente.

Tutti gli interventi eseguiti saranno indicati nello Stato di avanzamento delle Attività Extra-canone.

10.7 Manutenzione e Conduzione degli Impianti di trattamento acqua ad osmosi inversa

Il presente servizio è volto a garantire la piena efficienza degli impianti di trattamento acqua ad osmosi inversa a servizio dell'immobile.

Nello svolgimento di tale attività l'Appaltatore dovrà attenersi a quanto previsto nella normativa vigente in materia; sarà inoltre compito dell'Appaltatore verificare e rispettare le eventuali norme regolamentari di emanazione locale inerenti la materia.

L'oggetto del servizio dovrà rivolgersi almeno all'elenco di insiemi impiantistici e relativi componenti inclusi nell'Allegato 1.

10.7.1 Attività comprese nel canone

Il canone comprende le seguenti attività:

- conduzione e gestione degli impianti;
- attività di mantenimento della funzionalità degli impianti, di natura preventiva e programmata;
- interventi di ripristino di lieve entità ciascuno di importo inferiore alla franchigia, non previsti nelle attività programmate;

• reperibilità;
• fornitura dei prodotti necessari e sostituzione dei materiali e dei pezzi guasti od usurati di importo inferiore alla franchigia.

10.7.2 Servizio di Conduzione dell'Impianto di trattamento acqua ad osmosi inversa

L'attività di conduzione consiste nel sovrintendere al normale funzionamento degli impianti tecnologici, volta a garantire i livelli prestazionali previsti. A titolo esemplificativo e non esaustivo la conduzione dell'Impianto di trattamento acqua ad osmosi inversa comprende le seguenti attività:

• l'esecuzione delle manovre relative alla messa in funzione ed alla eventuale disattivazione degli impianti tutte le volte che se ne presenti la necessità nell'ambito della gestione del servizio;
• il controllo costante dei parametri di funzionamemento ed il monitoraggio dei processi di trattamento con particolare riguardo ai prodotti additivati ed alla loro quantità.
• garantire nel tempo il livello qualitativo e produttivo per cui l'impianto è stato costruito, ovvero,in nuove realizzazioni, il livello medio richiesto dalle norme;
• l'effettuazione degli interventi di regolazione e di correzione finalizzati a mantenere le condizioni richieste, compatibilmente con il conseguimento della massima economia di esercizio, della maggior durata e disponibilità e della migliore utilizzazione degli impianti stessi.

Eventuali sospensioni programmate dell'erogazione di acqua osmotizzata dovranno essere richieste e autorizzate dall'Amministrazione per iscritto.

Al fine di garantire la sicurezza e la qualità del servizio, saranno attuati tutti i controlli e le misure previste dalla normativa vigente; saranno effettuati con le modalità e con la periodicità indicate dalla normativa stessa, mentre i risultati ottenuti dovranno essere opportunamente registrati.

L'Appaltatore dovrà assicurare la costante verifica dello stato complessivo degli impianti, sia ai fini della sicurezza che della funzionalità, con l'obbligo di segnalare all'Amministrazione ogni anomalia o stato di pericolo.

L'Appaltatore, periodicamente verificherà il regolare funzionamento delle apparecchiature di misura e controllo ed il rispetto della classe di precisione prevista per le misure da effettuare; la certificazione delle apparecchiature utilizzate per le misure dovrà essere effettuata con le modalità previste dagli Enti ufficiali di controllo e verifica: qualsiasi disfunzione o mancato funzionamento delle apparecchiature di misura e di controllo invaliderà le verifiche effettuate.

L'Appaltatore dovrà inoltre supportare ed assistere l'Amministrazione nell'espletamento di tutti gli obblighi definiti dal presente contratto d'Appalto relativi agli impianti di trattamento acqua

Qualsiasi attività di conduzione necessaria per il corretto funzionamento degli impianti in oggetto sarà compresa nel canone.

10.7.3 Servizio di mantenimento preventivo e programmato della funzionalità dell'impianto

Le attività di mantenimento della funzionalità dell' impianto di trattamento acqua ad osmosi inversa, aventi natura preventiva e programmata, sono quelle attività di verifica, controllo, monitoraggio, volte a garantire la piena disponibilità degli stessi relativamente agli immobili oggetto

dell'Ordinativo Principale di Fornitura e/o degli Atti Aggiuntivi all'Ordinativo Principale di Fornitura.

L'elenco esemplificativo e non esaustivo delle attività che dovranno essere effettuate sulle singole unità fondamentali degli impianti, con le relative frequenze minime, viene riportato all'interno dell'Allegato 1 al presente Capitolato.

Gli eventuali interventi, di natura preventiva e programmata degli impianti, su elementi, anche non indicati specificamente all'interno della sopraccitata Appendice, ma integrati nel sistema impianto saranno considerati già compresi nel canone.

10.7.4 Interventi di ripristino di lieve entità

Si intendono quegli interventi relativi a manutenzione a guasto e/o su chiamata per ripristini di lieve entità di importo inferiore al valore della franchigia, non previsti nelle attività programmate di cui al punto precedente, da effettuarsi su tutti i componenti dell' impianto di trattamento acqua ad osmosi inversa e volti a garantire la sostituzione di parti di usura.

Gli interventi di ripristino di lieve entità sono compresi nel canone. Tali interventi, che non necessitano di preventiva autorizzazione del D.E.C., che comunque deve essere informato dell'effettiva necessità, dovranno essere in ogni caso consuntivati al termine degli stessi, ed indicati in un allegato allo Stato di avanzamento delle Attività Extra-canone.

10.7.5 Livelli di Servizio richiesti

I Livelli di Servizio che l'Appaltatore dovrà garantire ed il cui raggiungimento verrà valutato in base al sistema di valutazione e controllo dei Livelli di Servizio di cui all'art. 12, sono stati definiti al fine di perseguire i seguenti risultati:

- rispettare i tempi di sopralluogo/intervento ;
- rispettare i tempi di esecuzione in base al Cronoprogramma;
- minimizzare la frequenza dei guasti.

10.7.6 Attività extracanone

Tutte le attività extra-canone, così come definite all'art. 3.2, saranno gestite attraverso Ordini di Intervento, predisposti dall'Appaltatore ed approvati dal D.E.C., applicando i listini e/o i prezzi della manodopera di cui all'art. 14.1, al netto del ribasso offerto in sede di gara.

Per le suddette attività è riservata all'Amministrazione la facoltà di decidere se avvalersi di soggetti terzi diversi dall'Appaltatore, nel rispetto della normativa vigente.

Tutti gli interventi eseguiti saranno indicati nello Stato di avanzamento delle Attività Extra-canone.

10.8 Manutenzione e Conduzione degli Impianti di Trasporto verticale

Il presente servizio è volto a garantire la piena efficienza di tutti gli Impianti di Trasporto verticale all'interno dell'immobile.

Nello svolgimento di tale attività l'Appaltatore dovrà attenersi a quanto previsto nella normativa vigente in materia; sarà inoltre compito dell'Appaltatore verificare e rispettare le eventuali norme regolamentari di emanazione locale inerenti la materia.

In particolare si richiama il D.P.R. n. 162 del 30 aprile 1999 attuativo della Direttiva 95/16/CE riguardante ascensori e montacarichi ed il D.M. 4 dicembre 2003 riportante l’”Elenco delle norme armonizzate ai sensi dell'art. 5 del decreto del Presidente della Repubblica 30 aprile 1999, n. 162 concernente l'attuazione della direttiva 95/16/CE in materia di ascensori”.

L’oggetto del servizio dovrà rivolgersi almeno all’elenco di insiemi impiantistici e relativi componenti inclusi nell’Allegato 1.

10.8.1 Attività comprese nel canone

Il canone comprende le seguenti attività:

- conduzione degli impianti;
- attività di mantenimento della funzionalità dell’impianto, aventi natura preventiva e programmata;
- interventi di ripristino di lieve entità ciascuno di importo inferiore alla franchigia, non previsti nelle attività programmate;
- reperibilità;
- fornitura dei prodotti necessari e sostituzione dei materiali e dei pezzi guasti od usurati di importo inferiore alla franchigia.

10.8.2 Servizio di Conduzione dell’Impianto

L’attività di conduzione consiste nel sovrintendere al normale funzionamento degli impianti tecnologici volta a garantire i livelli prestazionali previsti.

E’ obbligo dell’Appaltatore prestare assistenza tecnica fornendo i mezzi e gli aiuti indispensabili perché siano eseguite, a norma degli artt. 13 e 14 del D.P.R. 162/99, le verifiche periodiche e/o straordinarie degli impianti da parte delle autorità competenti e/o degli Organismi di certificazione notificati ai sensi dell’art. 9 del DPR 162/99, quando ne abbia avuto preavviso, anche solo telefonico, da parte del D.E.C..

L’Appaltatore si impegna a prestare servizio di assistenza e sorveglianza degli impianti di trasporto verticale e orizzontale, in modo da garantire il regolare funzionamento degli impianti, dedicando a tale servizio sufficiente personale abilitato (ai sensi dell’art. 15 comma 1, DPR 162/99) di provata e documentata esperienza alle dipendenze di un Capo Tecnico.

Qualsiasi attività di conduzione necessaria per il corretto funzionamento degli impianti in oggetto sarà compresa nel canone.

10.8.3 Servizio di mantenimento preventivo e programmato della funzionalità dell’impianto

Le attività di mantenimento della funzionalità degli impianto di trasporto verticale, aventi natura preventiva e programmata sono quelle attività di verifica, controllo, monitoraggio, volte a garantire la piena disponibilità degli stessi relativamente agli immobili oggetto dell’Ordinativo Principale di Fornitura e/o degli Atti Aggiuntivi all’Ordinativo Principale di Fornitura.

L’elenco esemplificativo e non esaustivo delle attività che dovranno essere effettuate sulle singole unità fondamentali degli impianti, con le relative frequenze minime, viene riportato all’interno dell’Allegato 1 al presente Capitolato.

Gli eventuali interventi, di natura preventiva e programmata degli impianti, su elementi, anche non indicati specificamente all’interno del succitato Allegato, ma integrati nel sistema impianto saranno considerati già compresi nel canone.

10.8.4 Controlli di funzionalità

Andranno effettuate a cura dell'Appaltatore tutte le prestazioni obbligatorie relative al D.P.R.29/5/1963 n.1497 art.19, al D.M. 28/5/1979 e successive integrazioni e modificazioni e all'art.15 comma 3 del D.P.R.30/04/1999, n° 162; per cui si dovrà provvedere, periodicamente, secondo le esigenze dell'impianto:

- a verificare il regolare funzionamento dei dispositivi meccanici, elettrici ed idraulici e, particolarmente, il regolare funzionamento delle porte e delle serrature, il livello dell'olio nel serbatoio, la tenuta delle guarnizioni;
- a verificare lo stato di conservazione delle funi e delle catene;
- alle operazioni normali di pulizia e di lubrificazione delle parti con fornitura dei lubrificanti, grasso, pezzame e fusibili.

L'Appaltatore dovrà inoltre provvedere, almeno una volta ogni sei mesi per gli ascensori ed almeno una volta l'anno per i montacarichi alle seguenti verifiche periodiche di cui all'art.19, punto 4 del citato D.P.R. 29/5/1963, n. 1497 ed all'art.15 comma 4 del D.P.R.30/04/1999, n° 162:

- verifica dell'integrità e dell'efficienza del paracadute, del limitatore di velocità e degli altri dispositivi di sicurezza;
- verifica minuta delle funi, delle catene e dei loro attacchi;
- verifica dell'isolamento dell'impianto elettrico e dell'efficienza dei collegamenti con la terra;
- annotazione dei risultati di queste verifiche sul libretto prescritto dalla legge.

Nell'ambito del presente servizio, è delegata all'Appaltatore, così come richiesto dalla normativa vigente sopra richiamata, la gestione del libretto matricola e dei relativi verbali di collaudo e verifica periodica e/o straordinaria.

Risultano inoltre comprese nelle attività coperte da canone:

- la redazione dei rapporti sullo stato degli impianti;
- la registrazione delle visite e delle modifiche apportate;
- l'espletamento delle pratiche relative al pagamento delle Tasse Governative per conto dell'Amministrazione, con rimborso totale delle somme pagate.

L'Appaltatore dovrà inoltre garantire la Reperibilità 24 ore su 24 per 365 giorni all'anno inclusa nel canone, secondo le modalità di cui al successivo articolo 10.11.

Per l'erogazione del servizio di Reperibilità relativo al presente servizio l'Appaltatore si impegna a rendere attivo un numero telefonico dedicato.

In particolare, gli interventi atti a consentire l'uscita di persone rimaste bloccate all'interno di un impianto di trasporto verticale saranno sempre da effettuarsi in emergenza, secondo i tempi di sopralluogo ed intervento prescritti del C.S.A..

Gli eventuali interventi, di natura preventiva e programmata degli impianti, su elementi, anche non indicati specificatamente all'interno delle Schede di Manutenzione, ma integrati nel sistema impianto saranno considerati già compresi nel canone.

Tutto il materiale di usura e quindi fra gli altri i grassi, i lubrificanti anche per i rabbocchi, i fusibili e le viterie minute ecc. risultano compresi nel canone.

10.8.5 Interventi di ripristino di lieve entità

Si intendono quegli interventi relativi a manutenzione a guasto e/o su chiamata per ripristini di lieve entità di importo inferiore al valore della franchigia, non previsti nelle attività programmate di cui al punto precedente, da effettuarsi su tutti i componenti degli impianti di Trasporto Verticale e volti a garantire la sostituzione di parti di usura.

Gli interventi di ripristino di lieve entità sono compresi nel canone.

Tali interventi, che non necessitano di preventiva autorizzazione del D.E.C., che comunque deve essere informato dell'effettiva necessità, dovranno essere in ogni caso consuntivati al termine degli stessi, ed indicati in un allegato allo Stato di avanzamento delle Attività Extra-canone.

10.8.6 Livelli di Servizio richiesti

I Livelli di Servizio che l'Appaltatore dovrà garantire ed il cui raggiungimento verrà valutato in base al sistema di valutazione e controllo dei Livelli di Servizio di cui all'art. 12, sono stati definiti al fine di perseguire i seguenti risultati:

- rispettare i tempi di sopralluogo/intervento;
- rispettare i tempi di esecuzione in base al Cronoprogramma;
- minimizzare la frequenza dei guasti.

10.8.7 Attività extra-canone

Tutte le attività extra-canone, così come definite all'art. 3.2, saranno gestite attraverso Ordini di Intervento, predisposti dall'Appaltatore ed approvati dal D.E.C., applicando i listini e/o i prezzi della manodopera di cui all'art. 14.1, al netto del ribasso offerto in sede di gara.

Per le suddette attività è riservata all'Amministrazione la facoltà di decidere se avvalersi di soggetti terzi diversi dall'Appaltatore, nel rispetto della normativa vigente.

Tutti gli interventi eseguiti saranno indicati nello Stato di avanzamento delle Attività Extra-canone.

10.9 Manutenzione e Conduzione degli Impianti Antincendio

Il presente servizio è volto a garantire la piena efficienza di tutti gli impianti e presidi antincendio presenti all'interno degli immobili per i quali il servizio è attivato.

Nello svolgimento di tale attività l'Appaltatore dovrà attenersi a quanto previsto nella normativa vigente in materia; sarà inoltre compito dell'Appaltatore verificare e rispettare le eventuali norme regolamentari di emanazione locale inerenti la materia.

L'oggetto del servizio dovrà rivolgersi almeno all'elenco di insiemi impiantistici e relativi componenti inclusi nell'Allegato 1.

10.9.1 Attività comprese nel canone

Il canone del presente servizio comprende le attività di :

- tenuta ed aggiornamento del registro Antincendio (di cui al DPR 37/98);
- conduzione degli impianti;
- servizio di "consulenza antincendio";
- attività di mantenimento della funzionalità dell'impianto, aventi natura preventiva e programmata;
- interventi di ripristino di lieve entità ciascuno di importo inferiore alla franchigia, non previsti nelle attività programmate;
- reperibilità;
- fornitura dei prodotti necessari e sostituzione dei materiali e dei pezzi guasti od usurati di importo inferiore alla franchigia.

10.9.2 Tenuta ed aggiornamento del Registro Antincendio

All'Appaltatore è delegata, così come richiesto dal D.P.R. n. 37 del 12 gennaio 1998 la compilazione del registro antincendio in tutti quei siti in cui sono presenti una o più attività soggette al controllo dei VV.F. . L'attività di tenuta ed aggiornamento del Registro Antincendio è compresa nel canone.

L'aggiornamento dovrà essere fatto entro e non oltre i 3 giorni lavorativi successivi all'effettuazione delle attività.

Si riporta di seguito una breve descrizione esemplificativa e non esaustiva dei dati minimi che devono essere riportati nel registro antincendio:

- Identificativo impianto:
- Matricola: va indicato il numero di matricola dell'attrezzatura/impianto
- Descrizione matricola: va riportata la descrizione dell'attrezzatura/impianto
- Dati di manutenzione:
- Data manutenzione: va indicata la data di manutenzione (gg/mm/aa)
- Tipo Manutenzione: va indicata una delle seguenti voci (Manutenzione – Verifica – Sorveglianza ricarica)
- Manutenzione: vanno descritte le operazioni eseguite
- Documentazione consegnata:
- Codice documento: va indicato il codice del documento che viene rilasciato;
- Descrizione documento: va riportata la descrizione del documento che viene rilasciato;
- Data documento: va indicata la data di emissione del documento che viene rilasciato (gg/mm/aa);

Qualsiasi attività di conduzione necessaria per il corretto funzionamento degli impianti in oggetto sarà compresa nel canone.

10.9.3 Servizio di Conduzione dell'Impianto

L'attività di conduzione consiste nel sovrintendere al normale funzionamento degli impianti tecnologici volta a garantire i livelli prestazionali previsti.

10.9.4 Servizio di "Consulenza Antincendio"

Il servizio richiesto consisterà nel monitoraggio di situazioni e circostanze che possano creare le condizioni di adeguamento dei presidi antincendio e quanto altro
necessario ai fini della sicurezza antincendio.

Nell'espletamento del Servizio l'Appaltatore dovrà:

- tempestivamente segnalare eventuali situazioni e circostanze che possano rendere inadeguati i presidi antincendio previsti;
- ogni sei mesi, anche in assenza del verificarsi di una o più delle situazioni/circostanze di cui al punto precedente, produrre un report (Report sulla Sicurezza Antincendio) nel quale, con riferimento ad ogni immobile, riferisca in merito all'adeguatezza dei presidi antincendio presenti; tale report dovrà essere consegnato entro e non oltre 10 giorni successivi alla scadenza del semestre relativo. In caso di ritardo è prevista l'applicazione della penale di cui all'art. 13.2, punto P29.

10.9.5 Servizio di mantenimento preventivo e programmato della funzionalità dell'impianto

Le attività di mantenimento della funzionalità degli impianti antincendio, aventi natura preventiva e programmata sono quelle attività di verifica, controllo, monitoraggio volte a garantire la piena disponibilità degli stessi relativamente agli immobili oggetto dell'Ordinativo Principale di Fornitura e/o degli Atti Aggiuntivi all'Ordinativo Principale di Fornitura.

L'elenco esemplificativo e non esaustivo delle attività che dovranno essere effettuate sulle singole unità fondamentali degli impianti, con le relative frequenze minime, viene riportato all'interno dell'Allegato 1 al presente Capitolato.

Gli eventuali interventi, di natura preventiva e programmata degli impianti, su elementi, anche non indicati specificamente all'interno del succitato Allegato, ma integrati nel sistema impianto saranno considerati già compresi nel canone.

10.9.6 Interventi di ripristino di lieve entità

Si intendono quegli interventi relativi a manutenzione a guasto e/o su chiamata per ripristini di lieve entità di importo inferiore al valore della franchigia, non previsti nelle attività programmate di cui al punto precedente, da effettuarsi su tutti i componenti degli impianti Antincendio e volti a garantire la sostituzione di parti di usura.

Gli interventi di ripristino di lieve entità sono compresi nel canone.

Tali interventi, che non necessitano di preventiva autorizzazione del D.E.C., che comunque deve essere informato dell'effettiva necessità, dovranno essere in ogni caso consuntivati al termine degli stessi, ed indicati in un allegato allo Stato di avanzamento delle Attività Extra-canone.

10.9.7 Livelli di Servizio richiesti

I Livelli di Servizio che l'Appaltatore dovrà garantire ed il cui raggiungimento verrà valutato in base al sistema di valutazione e controllo dei Livelli di Servizio di cui all'art. 12, sono stati definiti al fine di perseguire i seguenti risultati:

- rispettare i tempi di sopralluogo/intervento;
- rispettare i tempi di esecuzione in base al Cronoprogramma;
- minimizzare la frequenza dei guasti.

10.9.8 Attività extracanone

Tutte le attività extra-canone, così come definite all'art. 3.2, saranno gestite attraverso Ordini di Intervento, predisposti dall'Appaltatore ed approvati dal D.E.C., applicando i listini e/o i prezzi della manodopera di cui all'art. 14.1, al netto del ribasso offerto in sede di gara.

Per le suddette attività è riservata all'Amministrazione la facoltà di decidere se avvalersi di soggetti terzi diversi dall'Appaltatore, nel rispetto della normativa vigente.

Tutti gli interventi eseguiti saranno indicati nello Stato di avanzamento delle Attività Extra-canone.

10.10 Manutenzione e Conduzione degli Impianti di Sicurezza

Il presente servizio è volto a garantire la piena efficienza di tutti gli Impianti di Sicurezza presenti all'interno degli immobili per i quali il servizio è attivato.

Nello svolgimento di tale attività l'Appaltatore dovrà attenersi a quanto contenuto nella normativa vigente; sarà inoltre compito dell'Appaltatore verificare e rispettare le eventuali norme regolamentari di emanazione locale inerenti la materia.

L'oggetto del servizio dovrà rivolgersi almeno all'elenco di insiemi impiantistici e relativi componenti inclusi nell'Allegato 1.

10.10.1 Attività comprese nel canone

Il canone comprende le seguenti attività:

- attività di mantenimento della funzionalità dell'impianto, aventi natura preventiva e programmata;
- interventi di ripristino di lieve entità ciascuno di importo inferiore alla franchigia, non previsti nelle attività programmate.
- reperibilità;
- fornitura dei prodotti necessari e sostituzione dei materiali e dei pezzi guasti od usurati di importo inferiore alla franchigia.

10.10.2 Servizio di mantenimento preventivo e programmato della funzionalità dell'impianto

Le attività di mantenimento della funzionalità degli impianti di sicurezza, aventi natura preventiva e programmata sono quelle attività di verifica, controllo, monitoraggio volte a garantire la piena disponibilità degli stessi relativamente agli immobili oggetto dell'Ordinativo Principale di Fornitura e/o degli Atti Aggiuntivi all'Ordinativo Principale di Fornitura.

L'elenco esemplificativo e non esaustivo delle attività che dovranno essere effettuate sulle singole unità fondamentali degli impianti, con le relative frequenze minime, viene riportato all'interno dell'Allegato 1 al presente Capitolato.

Gli eventuali interventi, di natura preventiva e programmata degli impianti, su elementi, anche non indicati specificamente all'interno del sopraccitato Allegato, ma integrati nel sistema impianto saranno considerati già compresi nel canone.

10.10.3 Interventi di ripristino di lieve entità

Si intendono quegli interventi relativi a manutenzione a guasto e/o su chiamata per ripristini di lieve entità di importo inferiore al valore della franchigia, non previsti nelle attività programmate di cui al punto precedente, da effettuarsi su tutti i componenti degli impianti di Sicurezza e Controllo Accessi e volti a garantire la sostituzione di parti di usura.

Gli interventi di ripristino di lieve entità sono compresi nel canone. Tali interventi, che non necessitano di preventiva autorizzazione del D.E.C., che comunque deve essere informato dell'effettiva necessità, dovranno essere in ogni caso consuntivati al termine degli stessi, ed indicati in un allegato allo Stato di avanzamento delle Attività Extra-canone.

10.10.4 Livelli di Servizio richiesto

I Livelli di Servizio che l'Appaltatore dovrà garantire ed il cui raggiungimento verrà valutato in base al sistema di valutazione e controllo dei Livelli di Servizio di cui al'art. 12, sono stati definiti al fine di perseguire i seguenti risultati:

- rispettare i tempi di sopralluogo/intervento;

- rispettare i tempi di esecuzione in base al Cronoprogramma;
- minimizzare la frequenza dei guasti.

10.10.5 Attività extra-canone

Tutte le attività extra-canone, così come definite all'art. 3.2, saranno gestite attraverso Ordini di Intervento, predisposti dall'Appaltatore ed approvati dal D.E.C., applicando i listini e/o i prezzi della manodopera di cui all'art. 14.1, al netto del ribasso offerto in sede di gara.

Per le suddette attività è riservata all'Amministrazione la facoltà di decidere se avvalersi di soggetti terzi diversi dall'Appaltatore, nel rispetto della normativa vigente.

Tutti gli interventi eseguiti saranno indicati nello Stato di avanzamento delle Attività Extra-canone.

10.11 Reperibilità e Presidio Tecnologico

10.11.1 Reperibilità

Per Reperibilità si intende la disponibilità dell'Appaltatore ad intervenire, su espressa chiamata del D.E.C. o di utenti abilitati sulla base di livelli autorizzativi concordati con l'Amministrazione attraverso personale specializzato dell'Appaltatore stesso (a titolo esemplificativo e non esaustivo, elettricista esperto, idraulico saldatore esperto, meccanico motorista esperto ecc), nei tempi prestabiliti. In particolare l'Appaltatore dovrà fornire compreso nel canone annuo base del servizio di Manutenzione e Conduzione attivato, il servizio di Reperibilità:

- dalle ore 7:00 alle ore 19:00 dei gironi feriali (Reperibilità diurna);
- 24 ore su 24 per 365 giorni all'anno per il solo servizio di Manutenzione e Conduzione dell'impianto di Trasporto Verticale, di cui all'art. 10.8, compresi gli oneri della chiamata;
- dalle ore 19:00 alle ore 7:00 dei giorni feriali e 24 ore su 24 nei giorni festivi, per tutti i servizi di manutenzione, ad eccezione del Servizio di cui sopra, esclusi gli oneri della chiamata (Reperibilità notturna/festiva);

Per il servizio di Reperibilità in orario notturno/festivo verrà riconosciuto a parte un diritto di chiamata forfetario pari a Euro 50,00 (euro cinquanta/00) senza considerare il luogo, l'orario, il giorno in cui eventualmente fosse fatta la chiamata ed in cui venisse richiesto l'intervento.

Sono da intendersi computati separatamente dal diritto di chiamata, gli oneri relativi alle attività che verranno effettivamente erogate a seguito delle chiamate, secondo quanto di seguito definito:

- gli interventi relativi a manutenzione a guasto e/o su chiamata in urgenza/emergenza/indifferibili in orario notturno verranno remunerati a misura e/o economia, sulla base dei listini e del prezzo della manodopera ribassati in sede di Offerta Economica (rif. art. 14.1) senza applicazione della franchigia.

Per l'erogazione del servizio di Reperibilità in orario notturno/festivo l'Appaltatore si impegna a rendere attivo un numero telefonico presidiato dagli operatori telefonici della Centrale Operativa e ad intervenire sul posto secondo i tempi definiti all'art. 9.3.2, pena l'applicazioni delle penali di cui all'art. 13.2, lettera P22.

Fermo restando quanto previsto all'art. 9.3.1, l'Appaltatore si farà carico di comunicare alla Centrale Operativa le eventuali segnalazioni fatte direttamente a tale numero; gli operatori della Centrale Operativa si occuperanno di registrare le segnalazioni relative.

Per gli interventi eseguiti in Reperibilità, l'Appaltatore dovrà adottare soluzioni anche solo provvisorie, atte a rimuovere la criticità e/o evitare l'aggravio di danno. In tal caso l'intervento

risolutivo potrà essere programmato e condiviso tra Amministrazione e Appaltatore e gestito tramite Ordine di Intervento secondo il processo autorizzativo illustrato all'art. 9.3.

10.11.2 Presidio Tecnologico

A richiesta dell'Amministrazione l'Appaltatore dovrà garantire il servizio di Presidio Tecnologico.

Il servizio consiste nella presenza e disponibilità continuativa di personale dell'Appaltatore presso le strutture dell'Amministrazione, in numero necessario a garantire il massimo livello di continuità di esercizio degli impianti per cui è richiesto il servizio. Tutte le attività che dovrà effettuare il personale del Presidio Tecnologico dovranno essere concordate con l'Amministrazione e riportate in dettaglio nella Proposta di Ordine di Intervento.

10.11.3 Descrizione

Il servizio sarà attivabile a richiesta dell'Amministrazione solo in relazione ai servizi di Conduzione e Gestione impianti attivati. Il personale dedicato all'attività di Presidio Tecnologico dovrà essere dotato di comprovata esperienza e professionalità e durante l'orario di servizio dovrà essere a completa disposizione dell'Amministrazione per effettuare tutte le attività necessarie a garantire la continuità di esercizio degli impianti tecnologici oggetto del contratto.

In particolare le attività dell'organico di Presidio Tecnologico saranno:

- monitorare continuamente gli impianti oggetto del servizio, al fine di individuare tempestivamente eventuali anomalie e procedere alla loro successiva eliminazione;
- effettuare tutte le possibili manovre o operazioni per garantire la continuità del servizio;
- in caso di guasti o disservizi segnalati, escludere parti o componenti degli impianti soggetti ad avaria ed effettuare una prima diagnosi di guasto (messa in sicurezza) secondo i tempi definiti all'art. 9.3.2, pena l'applicazione delle penali di cui alle lettera P22 dell'art. 13.2;
- in caso di guasti o disservizi che coinvolgano sistemi impiantistici o tecnologici complessi richiedere l'intervento di personale specialistico;
- relazionare al D.E.C. in merito a tutte le attività effettuate.

L'Amministrazione potrà definire il numero del personale di Presidio Tecnologico e l'orario di presidio in funzione delle proprie necessità.

Le figure professionali di cui è possibile richiedere il Presidio Tecnologico in funzione del servizio attivato saranno:

Servizio attivato	Figure professionali
Impianti di Riscaldamento e Impianti di Raffrescamento	Installatore idrotermosanitario di "V categoria" (ex operaio specializzato superiore), esperto, con ottima e completa conoscenza degli impianti in oggetto ;
Impianti elettrici	Installatore elettricista di "V categoria" (ex operaio specializzato superiore) con conoscenza di strumentazione elettrica ed elettronica, esperto, con ottima e completa conoscenza degli impianti in oggetto;
Impianti di trasporto verticale	Installatore ascensorista abilitato di "V categoria" (ex operaio specializzato superiore), esperto, con ottima e completa conoscenza degli impianti in oggetto

Impianti antincendio	Installatore impianto antincendio di "V categoria" (ex operaio specializzato superiore), esperto, con ottima e completa conoscenza degli impianti in oggetto
Impianto centrale idrica ed Osmosi Inversa	Installatore impianto idrico sanitario di "V categoria" (ex operaio specializzato superiore), esperto, con ottima e completa conoscenza degli impianti in oggetto
Impianti di sicurezza	Installatore impianto sicurezza di "V categoria" (ex operaio specializzato superiore), esperto, con ottima e completa conoscenza degli impianti in oggetto

Per il personale in Presidio Tecnologico l'appaltatore sarà tenuto a provvedere ad un sistema di registrazione delle presenza, che rilevi orari di ingesso e uscita degli addetti e che sia controllabile in qualsiasi momento dalla Amministrazione.

10.11.4 Determinazione del corrispettivo

Il corrispettivo del servizio di Presidio Tecnologico sarà calcolato in funzione del numero di ore/uomo richieste e delle fasce orarie in cui dovrà essere espletato il servizio e dei relativi prezzi unitari della manodopera, ribassati in sede di Offerta Economica, definiti all'art. 14.1 ("Prezzo della Manodopera").

Figure professionali a composizione del Presidio Tecnologico	Unità di misura
Installatore idrotermosanitario di "V categoria" (ex operaio specializzato superiore), esperto, con ottima e completa conoscenza degli impianti in oggetto;	Ore uomo
Installatore elettricista di "V categoria" (ex operaio specializzato superiore) con conoscenza di strumentazione elettrica ed elettronica, esperto, con ottima e completa conoscenza degli impianti in oggetto;	Ore uomo
Installatore ascensorista abilitato di "V categoria" (ex operaio specializzato superiore), esperto, con ottima e completa conoscenza degli impianti in oggetto	Ore uomo
Installatore impianto antincendio di "V categoria" (ex operaio specializzato superiore), esperto, con ottima e completa conoscenza degli impianti in oggetto	Ore uomo
Installatore impianto idrico-sanitario di "V categoria" (ex operaio specializzato superiore), esperto, con ottima e completa conoscenza degli impianti in oggetto	Ore uomo
Installatore impianto sicurezza di "V categoria" (ex operaio specializzato superiore), esperto, con ottima e completa conoscenza degli impianti in oggetto	Ore uomo

Il prezzo unitario della manodopera calcolato così come indicato all'art. 14.1, si intende comprensivo di tutti gli oneri necessari alla corretta esecuzione del servizio e in particolare degli oneri di gestione del personale di Presidio Tecnologico, degli oneri di programmazione delle attività degli stessi e degli oneri relativi alla dotazione normale di attrezzi ed utensili.

Tutti gli interventi extra canone relativi a manutenzione a guasto e/o su chiamata così come definiti alla lettera a) dell'art. 3.2 svolti dal Presidio Tecnologico verranno remunerati a misura e/o economia, sulla base dei listini e/o prezzi della manodopera ribassati in sede di Offerta Economica di cui all'art. 14.1 decurtati degli oneri della manodopera.

11 SERVIZIO ENERGIA

11.1 Modalità di erogazione del servizio

Con riferimento a questo servizio, le prestazioni che l'appaltatore è tenuto ad eseguire sono le seguenti:

a. Fornitura del combustibile per la Centrale Termica e gruppi elettrogeni, garantendo la conformità delle sue caratteristiche fisico–chimiche a quelle fissate dalla legislazione, anche di carattere secondario,tempo per tempo vigente, nella quantità e con le caratteristiche richieste dall'Impianto Termico;
b. Fornitura di tutti i materiali e materie prime necessarie a garantire una corretta e costante erogazione della Fornitura;
c. Conduzione dell'Impianto Termofrigorifero e delle apparecchiature connesse;
d. Manutenzione ordinaria e straordinaria degli Impianti Termo frigoriferi dovuta anche ad eventi imprevedibili ed eccezionali;
e. Svolgimento della funzione di Terzo Responsabile;
f. Pronto Intervento per fermi o guasti accidentali;
g. Predisposizione all'avviamento ed all'accensione delle apparecchiature da effettuarsi prima dell'inizio della Stagione di Riscaldamento e di Raffrescamento;
h. Accensione o avviamento della Centrale Termica;
i. Spegnimento od arresto della Centrale Termica;
j. Sorveglianza tecnica dell'Impianto Termofrigorifero, laddove previsto dalla legge;
k. Corretta manutenzione dell' Impianto Termofrigorifero, provvedendo inoltre alle attività di pulizia, sostituzione delle parti, smontaggio e rimontaggio delle apparecchiature;
l. Messa a riposo delle apparecchiature da effettuarsi alla fine della Stagione di Riscaldamento e Raffrescamento;
m. Garanzia della conduzione con personale qualificato degli Impianti Termici o abilitato (patentino) secondo quanto richiesto dalla normativa tempo per tempo vigente;
n. Diagnosi energetica ed indicazione degli eventuali interventi di riqualificazione energetica secondo quanto previsto nel presente Capitolato;
o. Predisposizione della documentazione autorizzativa eventualmente necessaria;
p. Compilazione del "Libretto di Centrale" conformemente alla legislazione, anche di carattere secondario, tempo per tempo vigente.

Restano escluse dagli oneri dell'Appaltatore e quindi a carico dell'Amministrazione, la fornitura dell'energia elettrica e dell'acqua proveniente da rete di distribuzione idrica.

11.2 Modalità di esecuzione della Fornitura del Servizio Energia

L'Appaltatore, dalla Data di Presa in Consegna degli Impianti e fino alla scadenza del Contratto, deve svolgere tutte le attività necessarie al fine di garantire la regolare fornitura del Servizio Energia.

11.2.1 Fornitura di combustibili

L'Appaltatore deve provvedere alla fornitura dei combustibili, in tipologia, specificità, qualità e quantità, destinati all'alimentazione degli Impianti Termici e 2 gruppi elettrogeni.

L'incidenza economica della fornitura si aggira su una percentuale non superiore all'11% dell'importo quadriennale del servizio.

11.2.2 Terzo Responsabile

Si richiama integralmente quanto riportato all'art. 10.5.3.

11.2.3 Esercizio degli Impianti Termici e delle apparecchiature

Si richiama integralmente quanto riportato all'art. 10.5.4.

11.2.4 Messa a norma ed espletamento pratiche

Nell'ambito delle attività previste per il Servizio Energia, e considerando la rapida evoluzione del contesto normativo nazionale ed europeo, particolare attenzione deve essere posta, da parte dell'Appaltatore, nel monitorare e verificare lo stato di adeguamento normativo degli Impianti Termici.

É evidente che l'attivazione del Servizio Energia è legata anche alla complessità dell'impianto e all'incidenza dello stesso in termini di consumi e, quindi, sintetizzando, al suo "impatto energetico".

In considerazione di ciò si richiede all'Appaltatore una particolare sensibilità in termini di monitoraggio dello stato di adeguamento normativo dell'immobile.

L'iter per la richiesta di intervento finalizzato all'adeguamento normativo è analogo a quello visto nell'art. 9.3.3. Tali tipi di interventi non sono soggetti a franchigia.

A titolo esemplificativo e non esaustivo si fa riferimento alle seguenti attività per Centrali Termiche, apparecchi in pressione e autoclavi:

a) le pratiche comunali per nuovi Impianti Termici o ristrutturazione degli stessi e il certificato prevenzione incendi rilasciato dai Vigili del Fuoco;
b) le pratiche ISPESL;
c) i controlli periodici ai sensi dell'art. 31, legge 10/91;
d) i Libretti di Centrale;
e) le relazioni tecniche di cui al D.M. Industria 13/12/93;
f) la certificazione di conformità alla normativa sulla sicurezza degli impianti di cui alla l. 46/90;
g) la conformità al D.lgs. 192 del 19 Agosto 2005 ed ai successivi provvedimenti attuativi;
h) quanto altro previsto dalla normativa di settore tempo per tempo vigente.

Per l'impiantistica elettrica, oltre alle prestazioni per l'adeguamento normativo e/o rifacimento di Impianti Termici, ove necessario, l'Appaltatore deve provvedere, secondo la norma CEI 64-14, ad eseguire le seguenti verifiche sugli Impianti Termici:

a) misura della resistenza di terra;
b) verifica degli interruttori differenziali;
c) misura della resistenza di isolamento;
d) prova di continuità del conduttore di protezione PE;
e) quanto altro previsto dalla normativa di settore tempo per tempo vigente.

L'Appaltatore è tenuto ad espletare le pratiche relative al rilascio di autorizzazioni, visite periodiche, nulla osta e quanto altro attenga l'attività degli enti preposti ai controlli (periodici e

saltuari) previsti dalle vigenti leggi e normative. È anche onere dell'Appaltatore provvedere alla predisposizione delle apparecchiature e degli Impianti Termici qualora questi siano oggetto di sopralluogo da parte degli organi ispettivi, garantendo anche la dovuta assistenza operativa durante l'espletamento delle visite stesse.

L'Appaltatore deve concordare con i tecnici degli organi/istituzioni competenti, ai fini della sicurezza, modalità e tempi di esecuzione delle visite per evitare divieti d'uso e fermi degli Impianti Termici durante il periodo di esercizio. L'Appaltatore, per le visite di controllo dei vari organi preposti, deve altresì assicurare l'assistenza di tecnici qualificati nonché di operai specializzati per eventuali assistenze e/o smontaggi delle apparecchiature. Il verbale di visita stilato dai funzionari degli organi/istituzioni competenti deve essere consegnato in originale alla Amministrazione.

Per tutte le prove succitate deve essere fornita all'Amministrazione una relazione tecnica con indicate le modalità di esecuzione delle prove effettuate ed i risultati ottenuti.

11.2.5 Attività di misurazione e controllo

L'Appaltatore è tenuto ad effettuare la verifica della funzionalità e dell'efficienza di tutti gli Impianti Termici, secondo quanto previsto dalla normativa tempo per tempo vigente.

L'Appaltatore è tenuto alla verifica e al rispetto in tutti gli Impianti Termici e Termo-frigoriferi dei requisiti previsti dalla legislazione vigente in materia di prevenzione e limitazione dell'inquinamento atmosferico, secondo i modi e tempi previsti dalla normativa in materia tempo per tempo vigente.

Durante l'espletamento del Servizio Energia, l'Appaltatore è tenuto ad effettuare controlli, anche a richiesta dell'Amministrazione, sulla funzionalità ed efficienza di tutte le componenti costituenti l'Impianto Termico, nonché degli impianti di alimentazione delle stesse e di tutte le apparecchiature installate.

Per tutta la durata del Contratto, al fine di fare fronte alle anomalie che gli Impianti Termici possono presentare, l'Appaltatore ha l'obbligo di istituire un servizio di controllo preventivo avente la finalità di garantire il regolare funzionamento degli Impianti Termici stessi per quanto attiene il rispetto dei parametri di Fornitura.

Il personale addetto alle operazioni di servizio e di manutenzione può essere addetto anche alla risoluzione delle anomalie di funzionamento e alle attività di verifica e controllo, se in possesso della professionalità prevista dalla vigente legislazione.

L'Appaltatore deve provvedere a verificare periodicamente, in funzione della potenza del generatore di calore, il valore del rendimento di combustione su tutti i generatori di calore degli Impianti Termici, nel rispetto di quanto prescritto dall'art 11 del D.P.R. 412/93 e s.m.i. e del successivo D.lgs. 192 del 19 Agosto 2005 e s.m.i..

Tutte le operazioni sopra richiamate devono essere riportate sul Libretto di Centrale.

Tutti gli apparati di registrazione, misurazione e controllo devono essere installati, manutenuti e periodicamente tarati, con interventi a regola d'arte, a cura e spese dell'Appaltatore e al termine del periodo contrattuale rimangono di proprietà dell'Amministrazione.

Nel caso in cui l'Amministrazione Contraente voglia verificare, all'interno dei locali riscaldati, la temperatura ambiente, tale misurazione deve avvenire secondo quanto prescritto dalla norma tecnica UN 5364. E' consentita una tolleranza di -1°C rispetto alla Temperatura Richiesta. La prova deve essere effettuata in contraddittorio tra l'Amministrazione Contraente ed l'Appaltatore ed i risultati di tale misurazione assumono valore ufficiale, anche in caso di non volontà a procedere al contraddittorio dei rappresentanti dell'Appaltatore.

11.3 Diagnosi energetica e interventi di riqualificazione energetica

L'Appaltatore deve eseguire, durante il primo anno del rapporto contrattuale, una diagnosi energetica edificio/impianto al fine di fornire un quadro sui consumi energetici interni ed individuare le azioni possibili per migliorare l'utilizzo e la trasformazione dell'energia, ai sensi della Legge 10 del 9 gennaio 1991, del D.P.R. n. 412/93 e s.m.i. e del D.lgs. 192 del 19 Agosto 2005 e s.m.i..

L'edificio è parte di un sistema complesso che si può chiamare edificio – impianto – utente – clima - territorio. L'analisi energetica serve a determinare i consumi ed i costi energetici reali dell'Amministrazione ed ad individuare le aree di possibile miglioramento. Una buona analisi energetica deve tener conto delle molteplici interrelazioni tra i diversi componenti del suddetto sistema. La diagnosi energetica comporta pertanto sia la sintesi dei consumi sia le informazioni sugli impianti di trasformazione e distribuzione delle energie (caldaie, gruppi frigoriferi, impianti di illuminazione, etc.) e le loro modalità di funzionamento. Queste informazioni permettono di identificare i potenziali interventi di riduzione dei consumi e di ottimizzazione delle forniture / produzioni di energia elettrica e termica. L'analisi energetica si completa con la valutazione degli investimenti, dei risparmi e di tutti gli indicatori economico finanziari del progetto al fine di definire appropriate linee guida per lo sviluppo di strategie di intervento. In caso di realizzazione degli interventi proposti, sarà cura dell'Appaltatore dimostrare l'efficacia dell'intervento in termini di risparmio energetico/economico rispetto alla situazione iniziale.

Tutte le attività su descritte dovranno risiedere in un'unica piattaforma informatica appositamente dedicata ed accessibile dall'Amministrazione in modo tale che essa possa verificarne in ogni momento la completezza e la correttezza.

Tale banca dati dovrà:

- *consentire* la raccolta dei dati caratterizzante gli aspetti fisici – edili ed impiantistici - attuata attraverso l'utilizzo di specifici software; la banca dati dovrà permettere interrogazioni con riferimento ad uno qualsiasi degli elementi presenti al suo interno;
- *contenere* tutti gli interventi di miglioramento dell'efficienza energetica individuati, ciascuno caratterizzato dalla riduzione dei costi attesi e dei relativi costi d'investimento necessari per il loro ottenimento. Tale analisi dovrà essere estesa a tutti i consumi energetici (riscaldamento invernale, condizionamento estivo, illuminazione, ecc)
- *evidenziare*, per ciascuno degli interventi di miglioramento individuati, il tempo di ritorno ed altri eventuali indicatori ritenuti utili per meglio caratterizzare le redditività dei singoli progetti (redditività, tempo di ritorno, valore netto attualizzato);
- *consentire* all'amministrazione la gestione in forma interattiva dell'insieme degli interventi individuati, permettendo all'amministrazione di selezionare l'insieme degli interventi che ottimizzano al meglio i risultati attesi, in termine di utilizzo delle risorse finanziarie disponibili e della qualità degli obiettivi prefissati.

Il processo di diagnosi energetica e degli adempimenti collegati, in seguito alla presa in consegna degli Impianti Termici, si articola nei seguenti passi:

a. l'Appaltatore effettua la diagnosi energetica entro la fine del primo anno del Servizio. Il rapporto finale della diagnosi deve essere consegnato all'Amministrazione entro due mesi successivi e deve essere costituito da una relazione completa della diagnosi, da una Scheda Annua Consumi, dal Poster Performance ed eventualmente da una o più Schede Interventi.

b. sulla base della suddetta documentazione, nonché di eventuali ulteriori approfondimenti richiesti all'Appaltatore, l'Amministrazione contraente decide se implementare gli interventi di risparmio proposti, entro la data/e ultima/e indicata/e nella/e Scheda/e Interventi;

c. l'Appaltatore realizza gli interventi approvati dall'Amministrazione;

d. alla fine dell'anno successivo alla realizzazione dell'intervento/i, l'Appaltatore è tenuto ad aggiornare la documentazione della diagnosi energetica con riferimento ai parametri impattati dall'intervento/i e, in contraddittorio con l'Amministrazione, verifica ed evidenzia l'efficacia dell'intervento/i stesso/i attraverso la redazione della Scheda Annua. Tale scheda deve essere consegnata all'Amministrazione entro i termini sopraindicati.

Le tempistiche del suddetto macroprocesso possono essere suddivise in tre eventi temporali:

1. Diagnosi Energetica: dovrà essere realizzata entro la prima Stagione di Riscaldamento e Raffrescamento.
2. Valutazione degli interventi: l'Amministrazione accetta o meno la proposta degli interventi entro la data indicata dall'Appaltatore e riportata nella Scheda Interventi.
3. Verifica dei risultati dell'intervento: l'Appaltatore in contraddittorio con l'Amministrazione verifica i risultati ottenuti producendo la Schede Annua Risultati ed aggiornando i risultati della diagnosi energetica solo per i parametri modificati dall'intervento. Tale verifica deve essere effettuata entro la fine della Stagione di Riscaldamento successiva alla realizzazione dell'intervento.

I risultati del processo di diagnosi energetica saranno contenuti in un rapporto finale costituito dai seguenti documenti:

a. Relazione Diagnosi: la diagnosi deve presentare un sommario che riporti le caratteristiche principali dell'edificio esaminato, dei consumi energetici correlati ai servizi che essi rendono possibili all'interno dell'edificio, degli impianti e delle possibilità di intervento. Essa deve inoltre conformarsi a quanto indicato nei commi seguenti.
b. Scheda Interventi: qualora la diagnosi abbia evidenziato l'opportunità dell'implementazione di interventi di razionalizzazione energetica, l'Appaltatore deve compilare il documento Scheda Interventi.

Entro il primo bimestre del nuovo anno, successivo al primo, l'Appaltatore è tenuto a produrre e consegnare all'Amministrazione:

a. Scheda Annua Consumi: sulla base degli esiti della diagnosi energetica e dei dati annui sui consumi, deve essere compilata una scheda sintetica annua. La scheda deve essere compilata e consegnata all'Amministrazione solo nel caso in cui non vengano implementati gli interventi proposti.
b. Scheda Annua Risultati: sulla base degli esiti della diagnosi energetica e dei dati annui sui consumi, deve essere compilata una scheda sintetica annua. La scheda deve essere compilata e consegnata all'Amministrazione solo nel caso in cui vengano implementati gli interventi proposti.
c. Poster Performance: sulla base dei dati riportati nei precedenti punti a) e b) deve essere compilato e consegnato all'Amministrazione il format il cui modello dovrà essere concordato con la stessa.

Durante la realizzazione dell'audit energetico, l'Amministrazione metterà a disposizione dell'Appaltatore una copia della documentazione di spesa sostenuta relativa ai consumi degli ultimi due anni, se disponibili, di combustibili, energia termica ed energia elettrica (bollette di pagamento, fatture e quanto altro utile ad individuare la spesa storica sostenuta).

Nella Relazione Diagnosi deve essere compreso almeno quanto riportato di seguito:

a. Il rilievo delle caratteristiche termofisiche e strutturali degli edifici, effettuato mediante il rilevamento e la misurazione almeno dei seguenti parametri dimensionali, tipologici, tecnologici e di stato:

- anno di costruzione dell'immobile;
- localizzazione e caratteristiche del sito
- ombreggiature ed apporti solari;
- tipologia e tecnologia costruttiva dell'edificio;
- volumetria totale e volumetria climatizzata;
- superficie calpestabile;
- superficie disperdente totale e superficie disperdente relativa alla volumetria climatizzata;
- numero di piani totale e numero di piani fuori terra;
- piante dell'edificio per ogni piano con l'evidenza delle zone non riscaldate dell'edificio e dell'orientamento polare.
- stato generale, superfici e caratteristiche delle componenti opache e trasparenti;
- tipologia di copertura ed indicazione della superficie disponibile per l'installazione di pannelli solari termici e/o fotovoltaici;
- consumo energetico specifico espresso in [kWh/m2 anno] ed espresso in [kWh/(m3 *h*GG) anno];
- fabbisogno annuo per i servizi energetici (illuminazione, climatizzazione,etc.);

b. Il rilievo e l'analisi degli impianti energetici deve includere:
- anno di costruzione dell'impianto termico;
- descrizione dei sistemi di generazione;
- descrizione di massima degli eventuali sistemi di regolazione degli impianti termofrigoriferi: sistema di telegestione, sistema di regolazione climatica in centrale termica, dispositivi per la regolazione automatica della temperatura ambiente nei luoghi di fornitura, etc.;
- descrizione di massima di eventuali sistemi di contabilizzazione delle temperature;
- gli schemi semplificati degli impianti termico e elettrico, con indicazione dei punti di consumo, dei generatori e dei punti critici riscontrati;
- le prestazioni energetiche dei vari impianti con indicazione dei relativi consumi di combustibili e vettori energetici e la descrizione dei flussi energetici (riscaldamento, acqua calda sanitaria, vapore, lavanderia, illuminazione, acqua potabile, etc.);
- l'indicazione dello stato generale dell'isolamento termico delle tubazioni negli impianti di climatizzazione;
- situazioni di anomalie installative che compromettono l'efficienza dell'impianto;
- l'indicazione degli orari di accensione dei diversi impianti per giorni tipici;

b1. Sono richiesti altresì:

I. lo studio delle relazioni fra gli occupanti/clienti ed il sistema energetico dell'edificio (modalità di utilizzo, sensibilità agli aspetti energetici, comfort percepito) e l'elaborazione di una guida sintetica di "buon comportamento" che riporti suggerimenti finalizzati al risparmio energetico. Tale guida deve essere un documento separato dalla Relazione completa della diagnosi.

c. La Relazione diagnosi deve prevedere la descrizione dei benefici energetici, ambientali ed economici ottenibili attraverso l'ottimizzazione delle procedure di manutenzione e l'indicazione di un piano di manutenzione ottimizzato con riferimento ai diversi componenti dell'impianto;

d. È richiesta la stesura di un piano di adeguamento del sistema "edificio-impianto", in cui l'Appaltatore deve indicare i possibili interventi di riqualificazione energetica e tecnologica che abbiano le seguenti caratteristiche:

a) riducano il fabbisogno di energia primaria;

b) riducano le emissioni che possano alterare il clima nel rispetto delle normative vigenti;

Gli interventi proposti devono consentire di individuare in modo chiaro e verificabile il risparmio. ottenibile. Inoltre l'Appaltatore deve individuare le metodologie per la verifica, in contraddittorio con l'Amministrazione, del risparmio conseguito a seguito della realizzazione dell'intervento.

Sarà a cura dell'Appaltatore l'installazione di opportuni apparati di misurazione energetica e registrazione. Tali apparati potranno essere utilizzati per la determinazione dei risparmi effettivamente ottenuti.

Per ogni singolo intervento deve essere elaborato un piano così composto:

- relazione tecnica sullo stato di fatto;
- individuazione dei punti critici dello stato di fatto sotto l'aspetto normativo, impiantistico, energetico, funzionale, strutturale, ambientale e antinfortunistico;
- relazione tecnica sull'intervento proposto e descrizione dettagliata delle motivazioni che hanno portato alla proposta di tale intervento e alla scelta del dimensionamento proposto, indicando l ipotesi prese come riferimento;
- elaborati grafici, schemi funzionali, piante e planimetrie in grado di illustrare dettagliatamente le opere previste;
- computo metrico - estimativo dettagliato degli interventi previsti;
- schede tecniche e materiale illustrativo sugli interventi previsti;
- compilazione di un programma indicante il dettaglio delle modalità e dei tempi di esecuzione;
- risparmio atteso in termini energetici ed economici;
- eventuale corrispettivo ulteriore previsto dall'Appaltatore per l'implementazione dell'intervento;
- eventuale sconto sul corrispettivo del canone del Servizio Energia a seguito dell'implementazione dell'intervento;
- analisi economica (flussi di cassa attesi, investimento previsto, costi di manutenzione e gestione, VAN, TIR);
- fabbisogno e tipologia dei combustibili o vettori necessari;
- benefici ambientali (riduzione CO_2, NO_x) e di comfort per gli occupanti (visivo, acustico, etc.).
- eventuali finanziamenti ed incentivi disponibili da parte di Ministeri, Regioni, Province etc. o meccanismi di promozione dell'efficienza energetica come i titoli di efficienza energetica (TEE) ai sensi dei decreti ministeriali del 20/07/2004.

Le informazioni appena elencate rappresentano i requisiti minimi di contenuto che il piano di adeguamento deve prevedere.

Il computo metrico deve fare esplicito riferimento, in ogni sua parte, agli elaborati grafici ed all'interno dello stesso devono essere chiaramente individuabili la quantità dei materiali e delle attrezzature previste.

Il piano in questione, inoltre, dovrà tener conto di tutti gli oneri necessari all'esecuzione degli interventi di cui sopra con il sistema così detto "chiavi in mano"; pertanto l'Appaltatore dovrà considerare anche gli oneri accessori consegnando gli impianti su cui intende intervenire, funzionanti e corredati di tutte le autorizzazioni legislative del caso.

L'Appaltatore dovrà specificare chiaramente quali interventi, tra quelli di cui al presente articolo, saranno da considerarsi compresi nel canone e quali comporteranno un corrispettivo ulteriore. In questa ultima ipotesi l'Appaltatore dovrà indicare il costo complessivo e il canone che

l'Amministrazione potrà corrispondere all'Appaltatore in luogo del pagamento in un'unica soluzione del corrispettivo ulteriore.

In caso di interventi che prevedano un corrispettivo ulteriore l'Appaltatore dovrà specificare lo sconto sul Servizio Energia che praticherà all'Amministrazione nell'ipotesi in cui quest'ultima, nel rispetto della normativa vigente in tema di scelta del contraente, decidesse di affidare all'Appaltatore medesimo l'esecuzione degli interventi.

Nell'indicazione degli interventi proposti (compresi nel canone o con l'indicazione di un corrispettivo ulteriore) saranno compresi tutti gli oneri derivanti dalla realizzazione degli interventi proposti, quali a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo:

I. costo di apparecchiature/dispositivi eventualmente istallati;
II. opere edili o, più genericamente, assistenze murarie, elettriche, meccaniche ecc.;
III. costi per allacciamento alle reti di distribuzione di gas metano, acqua, energia elettrica, compresi eventuali oneri per cabine di riduzione di pressione e contatori;
IV. oneri per l'ottenimento di autorizzazioni preliminari e di certificazioni di collaudo finali, compresa la stesura di elaborati grafici o di calcolo e il pagamento di prestazioni agli Enti preposti;
V. oneri di progettazione, direzione lavori, assistenza in cantiere e collaudo;
VI. oneri per la manutenzione ed eventuale gestione dell'impianto.

E' fatto assoluto divieto di realizzare qualsiasi intervento nei locali e negli Impianti Termici dati in consegna senza esplicita autorizzazione scritta dell'Amministrazione. Gli interventi proposti non devono diminuire il servizio e la funzionalità degli impianti, né creare alcun tipo di disagio all'Amministrazione (se non espressamente e dettagliatamente proposto all'Amministrazione ed accettato dalla stessa);

L'intervento proposto deve essere realizzato nel rispetto di tutte le normative vigenti. Se l'intervento necessita di autorizzazioni alla realizzazione da parte di Enti Amministrativi o Enti di controllo (Comuni, Province, Regioni, Enti Statali, VVFF, ISPESL, ASL, ecc.), l'Appaltatore deve farsi carico dell'espletamento delle relative pratiche autorizzative e sollevare l'Amministrazione da ogni responsabilità in merito, anche se la stessa Amministrazione risulta titolare delle suddette autorizzazioni.

L'inizio delle opere di realizzazione dell'intervento è subordinato al rilascio di tutte le autorizzazioni necessarie.

11.4 Riconsegna degli impianti termici e collaudo finale

Alla fine del rapporto contrattuale l'Appaltatore è tenuto a riconsegnare all'Amministrazione gli Impianti Termo-frigoriferi ed i loro accessori nonché i locali interessati nel rispetto della normativa vigente ai fini della sicurezza, dell'esercizio e del contenimento dei consumi energetici. Eventuali migliorie e/o sostituzione di parti degli Impianti Termici sono considerate a tutti gli effetti di proprietà dell'Amministrazione. Entro 3 mesi dalla scadenza finale del Contratto, l'Amministrazione si riserva la facoltà di nominare un collaudatore allo scopo di:

- accertare le risultanze dell'esercizio gestionale e le condizioni di efficienza e di manutenzione degli Impianti Termo-frigoriferi, dei materiali, dei locali ecc. dati in consegna all'Appaltatore;
- effettuare ogni altra operazione atta a definire i rapporti tra l'Amministrazione e l'Appaltatore in merito alla cessazione del rapporto contrattuale.

Lo stato di conservazione degli Impianti deve essere accertato, congiuntamente dall'Amministrazione e dall'Appaltatore, in un apposito verbale di riconsegna.

12 CALCOLO E CONTROLLO DEL LIVELLO DI SERVIZIO

Nel corso del Contratto verrà misurato il Livello del Servizio erogato attraverso la valutazione di un indicatore di soddisfazione che misuri il livello di soddisfazione manifestato dagli utenti e del livello qualitativo delle prestazioni erogate.

La quantificazione di tale indicatore consentirà la determinazione puntuale del Livello di Servizio effettivo (LS) che dovrà essere confrontato con il valore obiettivo prefissato.

Sarà cura dell'Appaltatore elaborare un report che evidenzi gli andamenti e gli scostamenti mensili e progressivi del Livello di Servizio effettivo rispetto al Livello di Servizio Obiettivo (LSO).

Nel periodo di validità del contratto, il Livello di Servizio Obiettivo dovrà tendere a 1 è il suo valore iniziale è fissato in 0,85. La progressione annuale con cui tale valore deve tendere a 1 è la seguente:

Anno contrattuale	LSO
I anno di contratto	0,85
II anno di contratto	0,90
III anno di contratto	0,95
IV anno di contratto	0,95
Eventuali anni successivi al IV	0,95

Tale parametro, ad esclusione dei primi sei mesi di contratto, periodo durante il quale non saranno applicate le penali di cui all'art. 13.1, costituirà il riferimento per tutta la durata del Contratto.

Il Livello di Servizio effettivo verrà determinato come all'articolo successivo. Qualora nel corso del contratto si verificassero scostamenti rispetto al Livello di Servizio Obiettivo, saranno applicate penali pecuniarie come meglio specificato nell'art. 13.1.

12.1 Livello di Servizio

Sarà cura dell'Appaltatore quantificare mensilmente il livello di soddisfazione del cliente finale attraverso un Indicatore di soddisfazione IS.

La metodologia applicata correla il sistema di valutazione della qualità del servizio erogato con il sistema di applicazione delle penali. In base al valore del Livello di Servizio effettivo ed in particolare dal suo confronto con il Livello di Servizio Obiettivo, definito nell'articolo precedente, verranno determinate eventuali penali (rif. art. 13.1).

Indicatore di soddisfazione

$$IS = 1 - A$$

Dove:

$$A = \frac{N_{chiamatemensili} - N_{\min chiamatemensili}}{N_{\max chiamatemensili} - N_{\min chiamate}} = \frac{N_{chiamatemensili} - 30}{120 - 30}$$

per $N_{chiamate\ mensili} < 30$ si pone A= 0 e quindi IS = 1;
per $N_{chiamate\ mensili} \geq 120$ si pone A = 1 e quindi IS = 0;
NS è il numero di reclami/solleciti mensili.

Una chiamata alla Centrale Operativa si configura come Reclamo/sollecito, e deve essere registrata sul Sistema Informativo come tale (come attributo di una precedente chiamata o in una apposita sezione prevista per Reclami e/o solleciti), se soddisfa una delle seguenti condizioni:

- se con riferimento puntuale ad una precedente chiamata un utente abilitato dell'Amministrazione segnala che non è stato effettuato il sopralluogo nei tempi previsti dal presente Capitolato (sollecito);
- se con riferimento puntuale ad una Richiesta di Intervento che sul Sistema Informativo l'Appaltatore considera "chiusa", un utente abilitato dell'Amministrazione ritiene che il disservizio persista (reclamo);
- se con riferimento ad uno qualsiasi dei termini di scadenza previsti dal presente capitolato un utente abilitato ne segnala il mancato rispetto (sollecito);

Dalla formula e dalla condizione imposta si deduce che con un numero di reclami/solleciti inferiore o uguale a 30 l'indicatore di soddisfazione, essendo pari a 1, non influisce sul Livello di Servizio; ma è sufficiente che il numero di reclami/solleciti eguagli o superi 120, che l'indicatore di soddisfazione scende a 0, con ciò che ne consegue sul Livello di Servizio.

12.2 Controllo dell' Indicatore

A partire dalla data di presa in consegna degli immobili/impianti, con periodicità pari a quella prevista per la fatturazione delle prestazioni a canone (semestrale), verrà redatto a cura dell'Appaltatore un report relativo al Livello di Servizio delle prestazioni erogate, con l'evidenza dell' Indicatore di Prestazione. Tale report, che dovrà essere consegnato all'Amministrazione entro e non oltre il 15 del mese successivo al periodo di riferimento, dovrà essere controfirmato dal D.E.C. ed avrà validità al fine dell'applicazione di eventuali penali.

In caso di ritardo nella consegna del suddetto report si procederà all'applicazione della penale di cui all'art. 13.2, lettera P27.

Ai fini della veridicità dei dati e delle informazioni, il report di cui sopra dovrà essere sottoscritto da un incaricato dell'Appaltatore con poteri di rappresentanza.

L'Appaltatore, all'inizio del Contratto, dovrà indicare i nominativi degli incaricati titolari di detto potere. Deve comunicare altresì il nominativo del responsabile al quale l'Amministrazione potrà rivolgersi per ogni esigenza connessa all'espletamento del servizio.

L'Amministrazione, nella persona del D.E.C., potrà richiedere un apposito audit per la verifica delle modalità di calcolo del Livello di Servizio (tracciabilità dei dati, veridicità dei dati, ecc.), dandone preventiva comunicazione all'Appaltatore entro le 12 ore antecedenti l'audit.

L'audit sarà seguito da un Verbale che dovrà essere controfirmato per accettazione dal Responsabile del Servizio.

Qualora, durante l'audit, il D.E.C. rilevasse eventuali discordanze rispetto a quanto definito nel presente Capitolato o di quanto definito nella procedura operativa di cui all'articolo 12.1,

quest'ultimo dovrà intraprendere azioni correttive mirate alla risoluzione delle difformità entro un arco temporale concordato con il D.E.C..

In caso di mancato intervento correttivo, l'Amministrazione avrà la facoltà di risolvere il contratto.

In caso di dolo o colpa grave nel calcolo del Livello di Servizio (e delle sue componenti), l'Amministrazione avrà la facoltà di risolvere il contratto.

13 PENALI

13.1 Penali sul mancato raggiungimento del Livello di Servizio

L'Appaltatore ha l'obbligo di organizzare una struttura tale da garantire che ogni intervento programmato o richiesto venga effettuato secondo i tempi e le modalità previste dal presente Capitolato.

La metodologia applicata correla il sistema di applicazione delle penali con il sistema di valutazione della qualità del servizio erogato al fine di rendere più trasparente l'applicazione delle penali stesse.

Il calcolo delle penali si basa sul livello di servizio LS; in particolare ogni semestre verrà calcolata la media aritmetica del livello di servizio dei 6 mesi del semestre.

Tale media verrà raffrontata con il Livello di Servizio Obiettivo definito all'art. 12, e sulla base degli scostamenti rilevati verrà determinato l'importo delle penali.

La metodologia applicata prevede che l'importo delle penali venga trattenuto sul corrispettivo dovuto per attività a canone ed extra-canone relativo al periodo di calcolo del Livello di Servizio, applicando la seguente formula:

Trattenute = 0.05 x (LSO- LS) x importo mensile

Dove:

LSo = Livello di servizio obiettivo
LS = Livello di servizio del mese

Se il livello del servizio è pari od inferiore al 60% del valore di LSO indicato nella tabella di cui all'art. 12 la comminazione della seconda penale diventa motivo di rescissione contrattuale.

13.2 Altre Penali

Oltre alle penali dovute al non raggiungimento del Livello di Servizio Obiettivo, verranno sanzionate delle penali da parte della Amministrazione nei casi elencati nella tabella che segue:

Tabella altre penali		
Lett.	Descrizione inadempienza	Importo penale
P1	Inadempienza riscontrata mediante controllo documentale su attività con periodicità "Quindicinale" (cfr. art.10.4)	20 €/giorno
P2	Inadempienza riscontrata mediante controllo documentale su attività con periodicità "Mensile" (cfr. art.10.4)	45 €/giorno
P3	Inadempienza riscontrata mediante controllo documentale su attività con periodicità "Trimestrale" (cfr. art.10.4)	45 €/giorno
P4	Inadempienza riscontrata mediante controllo documentale su attività con periodicità "Semestrale" (cfr. art.10.4)	70 €/giorno

P5	Inadempienza riscontrata mediante controllo documentale su attività con periodicità "Annuale" (cfr. art.10.4)	90 €/giorno
P6	Inadempienza riscontrata mediante controllo documentale su attività con periodicità "Ogni anno e mezzo" (cfr. art.10.4)	120 €/giorno
P7	Inadempienza riscontrata mediante controllo documentale su attività con periodicità "Triennale" (cfr. art.10.4)	140 €/giorno
P8	Inadempienza riscontrata mediante controllo documentale su attività con periodicità "Quinquennale" (cfr. art.10.4)	140 €/giorno
P9	Inadempienza riscontrata mediante controllo documentale su attività con periodicità "Secondo Necessità" (cfr. art.10.4)	140 €/giorno
P10	Inadempienza riscontrata mediante controllo in campo su attività con periodicità "Quindicinale" (cfr. art.10.4)	45 €/giorno
P11	Inadempienza riscontrata mediante controllo in campo su attività con periodicità "Mensile" (cfr. art.10.4)	70 €/giorno
P12	Inadempienza riscontrata mediante controllo in campo su attività con periodicità "Trimestrale" (cfr. art.10.4)	70 €/giorno
P13	Inadempienza riscontrata mediante controllo in campo su attività con periodicità "Semestrale" (cfr. art.10.4)	90 €/giorno
P14	Inadempienza riscontrata mediante controllo in campo su attività con periodicità "Annuale" (cfr. art.10.4)	140 €/giorno
P15	Inadempienza riscontrata mediante controllo in campo su attività con periodicità "Ogni anno e mezzo" (cfr. art..10.4)	140 €/giorno
P16	Inadempienza riscontrata mediante controllo in campo su attività con periodicità "Triennale" (cfr. art.10.4)	160 €/giorno
P17	Inadempienza riscontrata mediante controllo in campo su attività con periodicità "Quinquennale" (cfr. art.10.4)	160 €/giorno
P18	Inadempienza riscontrata mediante controllo in campo su attività con periodicità "Secondo Necessità" (cfr. art.10.4)	160 €/giorno
P19	Ritardo nell'attivazione/adeguamento del Sistema Informativo rispetto alla data prevista (cfr. art. 9.1)	90 €/giorno
P20	Ritardo nell'adeguamento del Sistema Informativo alle richieste relative alla funzionalità connesse ai servizi di Programmazione e rendicontazione delle attività a canone e Programmazione e rendicontazione delle attività extracanone (cfr. art. 9.2 e art. 9.3).	140 €/giorno
P21	Mancato rispetto dei tempi di consegna/adeguamento/aggiornamento previsti per gli elaborati del Servizio di Anagrafica Tecnica, (cfr. art. 9.1.3 e 9.1.8).	140 €/giorno
P22	Mancato rispetto dei termini previsti per il sopralluogo di cui all'art. 9.3.2.	140 €/ora
P23	Mancato rispetto dei termini previsti per la presentazione della Proposta di Ordine di Intervento di cui al art. 9.3.3	15 €/ora
P24	Mancato raggiungimento dei parametri di comfort di cui all'art. 10.3 .	90 €/(rilevazione non conforme)
P25	Utilizzi di strumenti di misura non compresi nell'elenco di cui all'art. 10.3.	130 €/strumento
P26	Ritardo nella presentazione dell'elenco degli strumenti tarati (cfr. art. 10.3).	80 €/giorno
P27	Ritardo nella consegna del Report sul Livello di Servizio rispetto ai termini previsti nell'art. 12.2	230 €/giorno
P28	Ritardo nella registrazione, sul Sistema Informativo, dell'avvenuta effettuazione di una attività a canone (cfr. art. 9.2).	40 €/(giorno/attività)
P29	Ritardo nella presentazione del Report sulla Sicurezza Antincendio (cfr. art. 10.9.4).	140 €/giorno
P30	Ritardo nella presentazione del Report sulla Sicurezza nell'Immobile (cfr. art. 10.1 e 10.10).	140 €/giorno

La richiesta e/o il pagamento delle penali indicate nella tabella precedente non esonera in nessun caso l'Appaltatore dall'adempimento dell'obbligazione per la quale si è reso inadempiente e che ha fatto sorgere l'obbligo di pagamento della medesima penale.

14 LISTINI PREZZI PER ATTIVITA' EXTRACANONE

Tutte le attività extra-canone di cui all'art. 3.2, ad eccezione di quelle che richiedono prestazioni di sola manodopera per cui si rimanda all'art. 14.1, verranno gestite con i seguenti listini/prezzari:

I. Prezzario Regione Calabria – Edizione 2009;

II. Listino prezzi edito da Associazione Nazionale Costruttori di Impianti.

I listini/prezzari richiamati sono indicati in ordine prioritario di utilizzo, il secondo prezzario sarà utilizzato qualora la voce mancasse nel primo.

Qualora una medesima voce sia presente su più listini, fa fede l'importo previsto sul listino con numerazione inferiore; in ordine di importanza e quindi di utilizzo é quindi: I e II.

In caso di servizi, attività e/o forniture ordinate dall'Amministrazione non previsti nei sopraccitati prezzari, si provvederà a definirne il prezzo:

• deducendoli, ove si possa, da quelli dei servizi/prestazioni/materiali consimili o ricavati per estrapolazione/interpolazione lineare o aggregazione delle voci dei Listini/Prezzari di gara, assoggettati allo stesso ribasso d'asta;
• mediante apposita analisi del prezzo e preventivo dell'Appaltatore stesso, confrontandoli con i costi elementari di mercato.

Se l'Appaltatore non accetta i prezzi come sopra determinati, l'Amministrazione ha sempre il diritto di ingiungergli l'esecuzione dei servizi, attività e/o la somministrazione dei materiali, che saranno ammessi nella contabilità sulla base dei detti prezzi. Nel termine di trenta giorni solari dalla data di ingiunzione l'Appaltatore può chiedere che si proceda alla risoluzione della controversia. Trascorso il detto termine senza che l'Appaltatore abbia presentato reclamo, i prezzi come sopra definiti si intendono da lui definitivamente accettati.

I prezzi delle singole voci di listino, che verranno applicati saranno quelli, al netto del ribasso, che saranno vigenti durante la fase di autorizzazione dell'attività ad opera dell'Amministrazione.

Ciò significa che la pubblicazione di una nuova versione del listino prezzi avrà vigore al netto del ribasso stabilito in sede di Offerta Economica, al fine della liquidazione delle prestazioni solo e soltanto relativamente ad attività non ancora approvate e comunque ancora da iniziare nel caso di interventi indifferibili.

14.1 Prezzo della Manodopera

Relativamente alla sola manodopera, il corrispettivo sarà determinato ai sensi dell'art. 87, comma 2, lett. g) del D.Lgs. n. 163/2006; al corrispettivo così determinato, si aggiunge un importo percentuale pari al 26,50% calcolato sul costo della manodopera medesima, per tenere conto dei costi generali e dell'utile d'impresa.

Il ribasso da effettuarsi sul prezzo della manodopera si applicherà esclusivamente al 26,50% di cui sopra (costi generali e utile d'impresa).

Anche per quanto riguarda la sola manodopera verranno applicati i costi vigenti durante la fase di autorizzazione dell'attività ad opera dell'Amministrazione.

Ciò significa che la pubblicazione di nuove tabelle da parte del Ministero del Lavoro e delle politiche sociali avrà vigore al fine della liquidazione delle prestazioni solo e soltanto relativamente ad attività non ancora approvate e comunque ancora da iniziare nel caso di interventi indifferibili.

15 PAGAMENTI

15.1 Modalità di pagamento delle attività a canone

Il pagamento delle prestazioni a canone avverrà, a corpo, in rate trimestrali posticipate a seguito di presentazione di regolare fattura.

Alla scadenza di ogni trimestre l'Appaltatore dovrà presentare all'Amministrazione i documenti previsti all'art. 9.1 del presente capitolato ed a seguito del benestare da parte dell'Amministrazione, l'Appaltatore emetterà la fattura relativa alle prestazioni a canone.

La fattura sarà liquidata entro 90 giorni dalla data di presentazione e dalla produzione del Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC) in corso di validità ai sensi del D.M. 24.10.2007.

Qualora il pagamento della prestazione non sia effettuato, per causa imputabile all'Amministrazione entro il termine di cui al precedente comma, saranno dovuti gli interessi moratori nella misura del 4,10%. Tale misura è comprensiva del maggior danno ai sensi dell'art. 1224, comma 2 del codice civile.

Al termine del secondo anno contrattuale e analogamente per i successivi anni di durata del contratto, previa formale richiesta dell'Appaltatore all'Amministrazione, verrà riconosciuto l'aggiornamento del canone in misura pari al 90% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente. La base di calcolo per le varie revisioni ISTAT sarà il mese corrispondente al mese di presentazione delle offerte relativo all'anno solare successivo a quello di presentazione delle offerte stesse.

15.2 Modalità di pagamento delle attività extracanone

Fermo restando quanto indicato all'art. 9.3 del presente Capitolato, il pagamento delle prestazioni extracanone avverrà, a misura, con rate trimestrali posticipate per tutta la durata del contratto, a seguito di presentazione di regolare fattura.

Alla scadenza di ogni trimestre l'Appaltatore dovrà presentare all'Amministrazione i documenti previsti all'art. 9.3.5. del presente capitolato ed a seguito dell'approvazione da parte dell'Amministrazione, l'Appaltatore emetterà la fattura relativa alle prestazioni extra-canone

La relativa fattura trimestrale sarà liquidata entro 90 giorni dalla data di presentazione e dalla produzione del Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC) in corso di validità, ai sensi del D.M. 24.10.2007.

Qualora il pagamento della prestazione non sia effettuato, per causa imputabile all'Amministrazione entro il termine di cui al precedente comma, saranno dovuti gli interessi moratori nella misura del 4,10%. Tale misura è comprensiva del maggior danno ai sensi dell'art. 1224, comma 2 del codice civile.

15.3 Revisione Prezzi

Data la particolare natura dei lavori e dei servizi non si darà luogo alla revisione dei prezzi contrattuali.

Per una durata contrattuale superiore a tre anni, a partire dall'inizio del quarto anno i prezzi contrattuali potranno essere aggiornati annualmente esclusivamente nel caso in cui l'indice ISTAT vita, relativo ai prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, subisca un incremento pari o superiore al 5% (cinquepercento) con riferimento alla data di stipula del contratto.

L'aggiornamento per essere applicato dovrà essere richiesto all'Amministrazione ed, adeguatamente documentato dall'Appaltatore, sulla base degli indici ufficialmente emessi dall'ISTAT entro 30 giorni dalla pubblicazione.

15.4 Cessione dei crediti

E' vietata all'Appaltatore la cessione del credito a terzi in qualsiasi forma, salvo autorizzazione scritta dell'Amministrazione.

L'Appaltatore è obbligato a trasferire tale divieto di cessione di credito ad ognuno dei sub-appaltatori, sempre salvo autorizzazione scritta dell'Amministrazione.

Qualora si rilevasse una cessione di credito non autorizzata, l'Appaltatore sarà automaticamente ritenuto gravemente inadempiente e l'Amministrazione potrà pretendere la rescissione del contratto.

16 DISPOSIZIONI CONTRATTUALI ED AMMINISTRATIVE

16.1 Disposizioni legislative di riferimento

Le attività oggetto del presente Contratto sono disciplinate dalla normativa, sia statale che regionale, vigente in materia che deve intendersi integralmente richiamata ai fini del presente Capitolato.

Inoltre, in via graduale, le attività oggetto del presente Contratto sono disciplinate dalle norme regolamentari di emanazione locale inerenti alle attività medesime, che si intendono anch'esse integralmente richiamate ai fini del presente Capitolato.

In particolare, l'Appaltatore dovrà eseguire le attività oggetto del presente Capitolato nella piena osservanza di leggi e regolamenti anche locali vigenti in materia di:

- gestione dei servizi affidati;
- sicurezza degli impianti di qualsiasi tipo;
- prevenzione incendi;
- impianto ed esercizio ascensori e montacarichi;
- sicurezza e salute dei lavoratori sui luoghi di lavoro;
- assunzioni obbligatorie e patti sindacali,
- tutela delle acque e trattamento delle acque reflue;
- circolazione stradale, tutela e conservazione del suolo pubblico;
- prevenzione della criminalità mafiosa:
- superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche;
- esecuzione di opere per lo Stato;
- collaudi e certificazioni delle opere eseguite;
- sicurezza cantieri;
- autorizzazioni e concessioni edilizie da parte del Comune;
- norme di sicurezza negli impieghi degli oli minerali.

16.2 Oneri ed obblighi dell'Appaltatore

L'Appaltatore, assumendo verso l'Amministrazione il ruolo di fornitore globale, deve garantire la completezza e la omogeneità della fornitura, e deve pertanto farsi carico della efficienza dei servizi richiesti.

L'Appaltatore ha l'obbligo di concordare con il D.E.C. e con l'attuale società in house che gestisce il software relativo alla gestione del sistema centralizzato di supervisione, gli interventi relativi agli impianti di Manutenzione e Conduzione degli Impianti di Sicurezza.

Sarà compito dell'Appaltatore gestire nei tempi e nei modi di seguito definiti gli interventi presso gli immobili dell'Amministrazione e verificare che siano rispettate integralmente le disposizioni in materia di sicurezza sul lavoro.

L'Appaltatore è obbligato ad adottare, nell'esecuzione di tutte le attività, ogni procedimento e ogni cautela necessari a garantire la vita e l'incolumità degli operai, delle persone addette e dei terzi, nonché ad evitare qualsiasi danno agli impianti, a beni pubblici o privati.

In conseguenza, l'Appaltatore resta automaticamente obbligato a:

- liberare l'Amministrazione e i suoi incaricati da qualsiasi pretesa, azione o molestia di terzi derivante dall'esecuzione dei servizi oggetto del presente Contratto;
- attenersi alle disposizioni che saranno emanate dal D.E.C. nell'intento di arrecare il minimo disturbo o intralcio al regolare funzionamento degli ambienti eventualmente interessati dai servizi appaltati, anche se ciò comporti l'esecuzione degli stessi a gradi, limitando l'attività

lavorativa ad alcuni ambienti e con sospensione durante alcune ore della giornata, od obblighi il personale a percorsi più lunghi e disagiati;

• mantenere sui luoghi di svolgimento delle attività una severa disciplina da parte del suo personale, con l'osservanza scrupolosa delle particolari disposizioni di volta in volta impartite e con facoltà, da parte dal D.E.C., di chiedere l'allontanamento di quegli operai o incaricati che non fossero per qualsiasi motivo graditi all'Amministrazione;

• utilizzare, per le attività previste, personale abilitato ai sensi di legge nei casi prescritti e munito di preparazione professionale e di conoscenze tecniche adeguate. Lo stesso personale dovrà avere conoscenza delle norme antinfortunistiche e sarà tenuto all'osservanza delle norme dell'Amministrazione e delle disposizioni che saranno impartite dal D.E.C. degli immobili;

• osservare tutte le disposizioni e ad ottemperare tutti gli obblighi stabiliti da leggi, norme sindacali, assicurative, previdenziali, e dalle consuetudini inerenti il personale; in particolare, il personale dipendente dell'Appaltatore deve essere assicurato presso l'I.N.A.I.L. contro gli infortuni sul lavoro e presso l'I.N.P.S. per quanto riguarda le malattie e le assicurazioni sociali;

• applicare ai lavoratori dipendenti condizioni normative e retributive non inferiori a quelle dei contratti collettivi di lavoro ("CCNL") applicabili alla loro categoria, nonché gli accordi locali integrativi degli stessi ("Accordi"), in vigore per il tempo e nella località in cui si svolgono le prestazioni oggetto del presente appalto. L'Appaltatore si obbliga altresì ad applicare i CCNL e gli Accordi anche dopo la loro scadenza e comunque fino alla loro sostituzione.

I suddetti obblighi vincolano l'Appaltatore anche se lo stesso non sia aderente alle associazioni di categoria stipulanti o receda da esse e indipendentemente dalla sua struttura e dimensione e da ogni altra sua qualificazione giuridica, economica e sindacale.

L'Appaltatore è responsabile nei confronti dell'Amministrazione dell'osservanza delle norme del CCNL e degli Accordi da parte dei subappaltatori nei confronti dei rispettivi dipendenti, anche nel caso in cui il CCNL non disciplini l'ipotesi del subappalto.

Il fatto che il subappalto non sia stato autorizzato non esime l'Appaltatore dalla responsabilità prevista nel presente articolo e ciò senza pregiudizio degli altri diritti dell'Amministrazione.

In caso di inottemperanze agli obblighi contemplati nel presente articolo direttamente accertate dall'Amministrazione o ad essa comunicate dall'Ispettorato del Lavoro, l'Amministrazione procederà alla sospensione di pagamenti.

Le somme accantonate sono destinate a garanzia dell'adempimento degli obblighi previsti dal presente articolo. Il pagamento all'Appaltatore di tali somme non sarà effettuato sino a quando non sia stato accertato l'integrale adempimento degli obblighi predetti.

Per le detrazioni dei pagamenti di cui sopra l'Appaltatore non può opporre eccezione all'Amministrazione, né ha titolo al risarcimento dei danni.

L'elenco nominativo del personale impiegato nell'esecuzione del Contratto, la relativa documentazione di avvenuta denuncia agli enti previdenziali, assicurativi ed infortunistici nonché l'indicazione del CCNL applicato dovranno essere presentati al l'Amministrazione entro trenta giorni dalla data di decorrenza del Contratto.

Oltre a quanto previsto nel Contratto, sono a carico dell'Appaltatore gli oneri e gli obblighi e le relative spese derivanti dai Servizi appaltati, sia con corrispettivo a canone che extra canone.

Di tali oneri e obblighi, come degli altri indicati o richiamati nel testo del presente Capitolato, l'Appaltatore ha tenuto debito conto nello stabilire i prezzi delle attività.

Si precisa inoltre che tutti gli interventi manutentivi da effettuarsi su impianti rientranti nelle previsioni di cui alla Legge 46/90 dovranno essere eseguiti da impresa a ciò abilitata, la quale dovrà

anche rilasciare, a cura di personale abilitato ai sensi di legge, le prescritte certificazioni di conformità, ogni qualvolta si rendano necessarie.

16.2.1 Sedi Operative

L’Appaltatore dovrà garantire almeno una sede operativa nell’ambito del territorio comunale di Reggio Calabria presso la quale il Responsabile del Servizio terrà tutti i contatti tecnici e organizzativi inerenti ai servizi appaltati.

E’ inoltre fatto obbligo all’Appaltatore, ogni qual volta il D.E.C. lo ritenga necessario, inviare persona dotata di adeguata rappresentatività e gradita all’Amministrazione, presso gli uffici dello stesso nell’orario stabilito, per ricevere ordini e comunicazioni relative all’Appalto.

16.2.2 Sicurezza sul Lavoro e Tutela dell’Ambiente

16.2.2.1 Informazione e formazione dei lavoratori e Dispositivi di protezione individuale

L’Appaltatore, in ottemperanza alle disposizioni del Decreto Legislativo 09 aprile 2008 n° 81 (Attuazione dell’art. 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza della salute nei luoghi di lavoro) e successive modifiche ed integrazioni:

A) dovrà provvedere affinché il suo personale che eseguirà i servizi di cui al presente Capitolato, abbia ricevuto una adeguata informazione e formazione sui rischi specifici propri della loro attività, nonché sulle misure di prevenzione e protezione da adottare in materia di sicurezza sul lavoro e di tutela dell'ambiente;

B) dovrà dotare il proprio personale di adeguati dispositivi di protezione individuali e collettivi (ad es. elmetti, cinture di sicurezza, guanti, occhiali di sicurezza, ecc.) in relazione alla tipologia delle attività oggetto dei servizi di cui al presente Capitolato.

16.2.2.2 Informazione sui rischi specifici

L'Amministrazione, attraverso persona idonea (D.E.C. o altri da lui espressamente incaricati), dovrà fornire preventivamente all’Appaltatore un **“unico documento di valutazione dei rischi da interferenze”** (DUVRI), ai sensi dell’art. 26 del Decreto Legislativo 9 aprile 2008 n° 81 (Attuazione dell’art. 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123 sui rischi specifici esistenti nell'area in cui è destinato ad operare ed in relazione all'attività oggetto del Contratto, ciò per consentire all’Appaltatore l’adozione delle misure di prevenzione e di emergenza in relazione alla attività da svolgere.

L'Appaltatore si impegna a portare a conoscenza di tali rischi i propri dipendenti destinati a prestare la loro opera nell'area predetta, a controllare l'applicazione delle misure di prevenzione e a sviluppare un costante controllo durante l'esecuzione delle attività. In ordine al computo degli oneri della sicurezza, la stazione appaltante ha redatto il D.U.V.R.I. (Documento unico di valutazione dei rischi da interferenze) che sia allega al presente C.S.A. e costituirà parte integrante e sostanziale del contratto.

16.2.2.3 Ulteriori Obblighi dell’Appaltatore

L’Appaltatore è obbligato, nell'esecuzione dei servizi ordinati, a osservare tutte le vigenti Leggi, Norme e Regolamenti in materia sicurezza e salute dei lavoratori, di prevenzione infortuni, igiene del lavoro, prevenzione incendi e tutela dell’ambiente ed a farle rispettare ai propri dipendenti ed agli eventuali subappaltatori.

Inoltre, l’Appaltatore:

a) È tenuto a coordinare le proprie istruzioni/procedure di emergenza con quelle dell'Amministrazione;
b) è tenuto ad osservare integralmente il trattamento economico e normativo stabilito dai contratti collettivi nazionali e territoriali in vigore per il settore e per la zona di appartenenza dei beni;
c) è responsabile in solido dell'osservanza delle norme anzidette da parte dei subappalti nei confronti dei loro dipendenti per le prestazioni rese nell'ambito del subappalto.

16.3 Esecuzione dei servizi

Salvo le prescrizioni contenute nel presente Capitolato e nell'Offerta Tecnica, l'Appaltatore potrà sviluppare i servizi nel modo che riterrà opportuno, la loro esecuzione dovrà comunque avvenire con modalità e termini tali da non arrecare alcun pregiudizio alla utilizzazione dei locali dell'Amministrazione in relazione al tipo ed entità degli interventi.

Nell'esecuzione dei servizi l'Appaltatore dovrà osservare scrupolosamente le buone regole dell'arte ed impiegare materiale di ottime qualità ed appropriato agli impieghi.

La presenza sui luoghi del personale di direzione e sorveglianza dell'Amministrazione presenza che potrà essere anche saltuaria non esonera minimamente l'Appaltatore delle responsabilità circa la perfetta esecuzione dei servizi ancorché i difetti che venissero poi riscontrati fossero stati riconoscibili durante l'esecuzione ed ancora nel caso in cui tale esecuzione fosse stata approvata.

Si stabilisce infatti che l'onere dell'Appaltatore è quello della perfetta esecuzione in relazione alle esigenze e nessuna circostanza potrà mai essere opposta ad esonero o ad attenuazione di tale responsabilità.

L'Amministrazione si riserva quindi la più ampia facoltà di indagini al fine di verificare le modalità ed i tempi di esecuzione dei servizi, anche successivamente all'espletamento dei medesimi.

In casi particolari e giustificabili, di notevole importanza, per non arrecare grave intralcio alle attività dell'Amministrazione potrà essere richiesto di erogare le prestazioni indicate nel Cronoprogramma, anche di notte o nei giorni festivi, senza che l'Appaltatore possa vantare compensi suppletivi oltre a quelli espressamente previsti.

16.4 Mezzi e attrezzature di lavoro

L'Appaltatore deve utilizzare propri mezzi ed attrezzature, adeguati al lavoro da svolgere e idonei ai fini della sicurezza e della tutela della salute e dell'ambiente; a tale riguardo dovrà dimostrare, con apposita documentazione, che i mezzi e le attrezzature utilizzati rispettino la normativa macchine e di aver provveduto ad eseguire la manutenzione ordinaria, preventiva e programmata presso Officine Specializzate.

Eventuali strutture e/o mezzi e/o servizi che l'Amministrazione dovesse dare, in prestito d'uso, all'Appaltatore per lo svolgimento delle attività previste (locali, servizi,..) dovranno essere attestate all'interno di una apposita sezione del Verbale di Consegna.

17 SUBAPPALTO

Il subappalto è disciplinato dal presente paragrafo e dall'art. 118 del decreto legislativo 12 aprile 2006 n. 163 e s.m.i.

L'importo del subappalto, non può superare il 30% (trenta per cento) dell'importo contrattuale.

L'autorizzazione al subappalto, rilasciata dalla Amministrazione aggiudicatrice, non comporta alcuna modifica agli obblighi ed agli oneri contrattuali dell'appaltatore che rimane l'unico e solo responsabile della qualità e della corretta esecuzione del servizio.

L'Amministrazione aggiudicatrice provvederà a corrispondere direttamente al subappaltatore o cottimista l'importo dovuto per le prestazioni dagli stessi eseguite. Gli affidatari comunicano all'Amministrazione aggiudicatrice la parte delle prestazioni eseguite dal subappaltatore o dal cottimista, con la specificazione del relativo importo e con proposta motivata di pagamento;

In caso di subappalto il subappaltatore è tenuto a presentare la documentazione INAIL e INPS, relativamente al personale impiegato, all'Appaltatore e all'Amministrazione aggiudicatrice.

18 REFERENTE UNICO

L'appaltatore dovrà farsi rappresentare da persona, il Referente Unico, fornita di requisiti di professionalità ed esperienza e munita di specifico mandato.

Il Referente unico dovrà avere piena conoscenza delle norme che disciplinano il contratto ed essere munito dei necessari poteri per la gestione del servizio.

Il Referente unico avrà la piena rappresentanza dell'appaltatore nei confronti dell'Amministrazione, con la conseguenza che tutte le eventuali contestazioni di inadempienza allo stesso indirizzate avranno uguale valore che se fossero fatte direttamente al legale rappresentante dell'appaltatore.

In caso di impedimento personale, l'incaricato dovrà comunicare, per iscritto, all'Amministrazione il nominativo di un sostituto.

19 DIRETTORE DELL'ESECUZIONE DEL CONTRATTO

L'Amministrazione, prima dell'inizio dell'esecuzione del contratto, nominerà un " Direttore dell'esecuzione del contratto" (D.E.C.), il quale avrà il compito di approvare la pianificazione del lavoro per la parte evolutiva e la sua eventuale messa in opera, nonché assicurare eventuali autorizzazioni necessarie per operare da parte dell'Amministrazione.

Il Direttore dell'esecuzione del contratto dovrà verificare la corretta esecuzione del contratto nonché fornire parere favorevole sull'andamento del servizio ai fini del pagamento delle fatture ed all'applicazione delle penali.

20 STIPULA DEL CONTRATTO

Successivamente all'aggiudicazione definitiva, e prima della sottoscrizione del contratto, l'Amministrazione Regionale verificherà il possesso dei requisiti generali dichiarati in sede di gara, compresi quelli relativi alla capacità tecnica ed economica. Il mancato riscontro ad una eventuale richiesta di documenti entro il termine assegnato o la mancanza dei requisiti dichiarati in sede di partecipazione alla gara comporteranno la decadenza dall'aggiudicazione.

Il soggetto aggiudicatario è tenuto a presentare, prima della sottoscrizione del contratto, pena la revoca dell'affidamento, la certificazione relativa alla regolarità contributiva (D.U.R.C. - art. 38, comma 3, del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.) e la certificazione di cui all'articolo 17 della legge 68/1999.

Il soggetto aggiudicatario è tenuto a presentare, prima della sottoscrizione del contratto, pena la revoca dell'affidamento, una cauzione definitiva secondo le modalità previste dall'art. 113 del D.Lgs. 163/2006. La mancata costituzione della cauzione definitiva determina la revoca dell'affidamento e l'escussione della cauzione provvisoria da parte della stazione appaltante, che potrà aggiudicare l'appalto al concorrente che segue nella graduatoria. La cauzione definitiva copre gli oneri per il mancato o inesatto adempimento e cessa di avere effetto solo alla data di emissione del certificato di regolare esecuzione del servizio.

L'aggiudicazione e l'esecuzione del servizio sono soggette alla normativa vigente in materia di lotta alla delinquenza mafiosa.

21 CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

Oltre a quanto è genericamente previsto dall'art. 1453 C.C. per i casi di inadempimento delle obbligazioni contrattuali, costituiscono motivo per la risoluzione dell'incarico, ai sensi dell'art. 145 C.C., i seguenti casi:

- nel caso di applicazioni di penali che superino cumulativamente il 10% dell'importo annuo contrattuale;
- nel caso di frode, a qualsiasi titolo, da parte dell'Impresa nell'esecuzione delle prestazioni affidate;
- nel caso di ingiustificata sospensione del servizio;
- nel caso di subappalto non autorizzato;
- nel caso di cessione di tutto o parte del contratto;
- nel caso di fallimento o altre procedure concorsuali;
- nel caso di mancato rispetto degli obblighi retributivi, previdenziali ed assistenziali stabiliti dai vigenti contratti collettivi;
- nel caso di dolo o colpa grave nel calcolo del Livello di Servizio (e delle sue componenti);

A seguito del verificarsi di condizioni di applicazione di penali, per 3 volte consecutive, connesse al mancato raggiungimento del Livello di Servizio e di due volte di quella prevista all'art. 13.2.

I casi elencati saranno contestati all'appaltatore per iscritto dal Direttore dell'esecuzione del contratto (D.E.C) previamente o contestualmente alla dichiarazione di volersi avvalere della clausola risolutiva espressa di cui al presente articolo.

Non potranno essere intese quale rinuncia ad avvalersi della clausola di cui al presente articolo

eventuali mancate contestazioni e/o precedenti inadempimenti per i quali la Amministrazione non abbia ritenuto avvalersi della clausola medesima e/o atti di mera tolleranza a fronte di pregressi inadempimenti dell'Impresa di qualsivoglia natura.

Nel caso di risoluzione, l'Amministrazione si riserva ogni diritto al risarcimento dei danni subiti ed in particolare si riserva di esigere dall'appaltatore il rimborso di eventuali spese incontrate in più rispetto a quelle che avrebbe sostenuto in presenza di un regolare adempimento del contratto.

22 RECESSO UNILATERALE

L'Amministrazione del Consiglio regionale si riserva altresì la facoltà di risolvere di diritto il contratto al verificarsi di circostanze che rendano non opportuna la sua prosecuzione.

Il provvedimento di risoluzione del contratto sarà oggetto di notifica al soggetto aggiudicatario secondo le vigenti disposizioni di legge.

In tal caso il soggetto aggiudicatario ha diritto al pagamento di un corrispettivo commisurato alla parte del servizio prestato, e conformemente al disposto di cui all'art. 134 del D. Lgs. 163/06.

23 GARANZIE E ASSICURAZIONI

I soggetti che presenteranno le offerte, dovranno allegare all'offerta stessa una quietanza comprovante il deposito cauzionale provvisorio pari al 2% dell'importo a base di gara, da effettuarsi secondo le modalità indicate nel disciplinare di gara.

L'impresa che risulterà aggiudicataria, a garanzia dell'esatta osservanza degli obblighi assunti e prima della stipula del contratto, dovrà costituire un deposito cauzionale definitivo, nelle forme ammesse dalla legge, nella misura del 10% dell'importo contrattuale dell'appalto. In caso di aggiudicazione con ribasso d'asta superiore al 10 per cento, la garanzia fideiussoria è aumentata di tanti punti percentuali quanti sono quelli eccedenti il 10 per cento; ove il ribasso sia superiore al 20

per cento, l'aumento è di due punti percentuali per ogni punto di ribasso superiore al 20 per cento. Si applica l'articolo 75, comma 7. La garanzia fideiussoria, prevista con le modalità di cui all'articolo 75, comma 3, deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.

In merito allo svincolo si applica quanto previsto dall'art. 113 del D.Lgs. 163/06 s.m.i.

L'Appaltatore, prima della sottoscrizione del Contratto, dovrà presentare una polizza assicurativa per responsabilità civile verso terzi con massimale non inferiore a Euro 5.000.000,00 per sinistro, e una polizza per rischi di responsabilità civile verso i prestatori di lavoro, da stipulare anch'essa prima della sottoscrizione del Contratto con una Compagnia di Assicurazioni per tutta la durata del Contratto stesso con massimale pari a Euro 1.500.000,00 con sottolimite per singolo prestatore di Euro 1.000.000,00 restando inteso che eventuali risarcimenti di danni che, per qualsiasi motivo, non fossero coperti da detta polizza assicurativa resteranno comunque ad esclusivo carico dell'Appaltatore.

24 SPESE CONTRATTUALI

Le spese relative alla stesura del contratto, al bollo e alla registrazione sono ad esclusivo carico del soggetto aggiudicatario.

25 NORME APPLICABILI E FORO COMPETENTE

L'appalto è regolato dal bando, dal disciplinare di gara e dal Capitolato Speciale d'Appalto e quindi dalle disposizioni ivi contenute o espressamente richiamate.

Per quanto qui non contenuto si farà riferimento:

- alla legislazione vigente in materia di appalti pubblici;
- al Codice Civile ed alle altre disposizioni in materia, in quanto compatibili.

Il contratto stipulato con il soggetto aggiudicatario è regolato dalla legge italiana.

Qualsiasi controversia dovesse sorgere in merito all'interpretazione, esecuzione, validità o efficacia del contratto sarà di competenza esclusiva del Foro di Reggio Calabria.

Reggio Calabria, lì 11 NOV. 2011

Il Dirigente
Responsabile del Procedimento
Ing. Vincenzo Romeo

Il Responsabile U.T.
Geom. G. Caridi

SERVIZIO TECNICO